

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Transakční náklady spojené s převody nemovitostí
The Costs of Real Estates Ownership Transfers

Student: Bc. Lenka Buřičová, DiS.

Vedoucí diplomové práce: Ing. David Slavata, Ph.D.

Ostrava 2013

Zadání diplomové práce

Student: **Bc. Lenka Buřičová**
Studijní program: N6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202T055 Veřejná ekonomika a správa
Specializace: 02 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Transakční náklady spojené s převody nemovitostí**
The Costs of Real Estates Ownership Transfers

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
2. Aspekty držby nemovitostí v ČR
3. Identifikace nákladů na transakce spojené s převody nemovitostí
4. Analýza transakčních nákladů u vybraných nemovitostí a doporučení pro praxi
5. Závěr

Seznam použité literatury

Seznam zkratk

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Seznam příloh

Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert et al. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.

DUŠEK, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4.

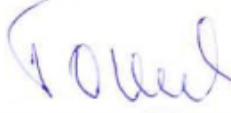
HÁLEK, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, s. r. o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.

Formální náležitosti a rozsah diplomové práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.


Vedoucí diplomové práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 26.04.2013


doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry

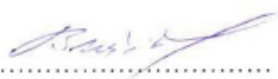



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

Čestné prohlášení

Místopřísežně prohlašuji, že jsem celou diplomovou práci vypracovala samostatně na základě uvedené literatury.

V Ostravě dne 26.4.2013



Bc. Lenka Buřichová, DiS.

OBSAH

1.	ÚVOD	2
2.	ASPEKTY DRŽBY NEMOVITOSTÍ V ČR	4
2.1.	Vlastnické právo	4
2.1.1.	Nový občanský zákoník	5
2.2.	Katastr nemovitostí	6
2.2.1.	Principy vedení katastru nemovitostí	7
2.3.	Daňové zatížení nemovitostí	11
2.3.1.	Daň z příjmu fyzických osob	11
2.3.2.	Daň z příjmu právnických osob	12
2.3.3.	Daň z převodu nemovitostí	13
2.3.3.1.	Nová právní úprava daně z nabytí nemovitých věcí	14
2.3.4.	Daň darovací	16
2.3.5.	Daň dědická	17
2.3.6.	Daň z nemovitosti	17
2.4.	OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ	19
2.4.1.	Zákon o oceňování majetku	19
2.4.2.	Tržní a administrativní oceňování	20
2.4.3.	Metody oceňování	21
2.4.4.	Vazba oceňování na veřejnou politiku	22
2.4.5.	Způsoby administrativního oceňování	22
3.	IDENTIFIKACE NÁKLADŮ NA TRANSAKCE SPOJENÉ S PŘEVODY NEMOVITOSTÍ	28
3.1.	Správní poplatky	28
3.2.	Odměna za sepsání kupní smlouvy (darovací, směnné)	31
3.3.	Odměna za úschovu kupní ceny	31
3.4.	Znalecký posudek a tržní odhad	34
3.5.	Náklady na inzerci	35
3.6.	Cestovní náklady na prohlídky	36
3.7.	Provize realitní kanceláře	37
3.8.	Geometrický plán	38
3.9.	Průkaz energetické náročnosti budovy	39
3.10.	Daň z převodu nemovitosti	40
3.11.	Daň z příjmu	41
4.	ANALÝZA TRANSAKČNÍCH NÁKLADŮ U VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ A DOPORUČENÍ PRO PRAXI	42
4.1.	Porovnání nákladů při využití zprostředkovatele a bez zprostředkovatele	42
4.2.	Porovnání kupních a administrativních cen jako základ pro výpočet daně z převodu nemovitostí	46
4.3.	Doporučení pro oceňovací praxi	52
5.	ZÁVĚR	56
	SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY	58
	SEZNAM ZKRATEK	60

1. ÚVOD

Diplomová práce je věnována segmentu bydlení, konkrétně se zabývá problematikou převodů nemovitostí na území České republiky a s tím souvisejícími aspekty. Každý převod nemovitosti, ať už se jedná o prodej, darování nebo dědění s sebou nese související náklady, které mohou v konečném důsledku ovlivnit cenu nemovitosti. Tyto náklady se liší v jednotlivých případech, a to v závislosti na složitosti právní stránky transakce, osobní situaci prodávajícího nebo kupujícího, typu převáděné nemovitosti, zvoleném způsobu prodeje a různých dalších okolnostech. Některé náklady jsou statické, to znamená, že jejich výše je dána zákonem a jejich existenci musí účastníci transakce jednoduše akceptovat, u jiných nákladů záleží na rozhodnutí účastníků, zda je chtějí nést nebo jejich výše podléhá smluvnímu ujednání.

Stát svojí veřejnou politikou, prostřednictvím zákonů a intervencí ovlivňuje výši některých z transakčních nákladů při prodeji nemovitosti. Jedná se zejména o daňové zatížení nemovitostí, konkrétně daň dědickou, darovací a daň z převodu nemovitostí, daň z příjmu fyzických a právnických osob, daň z přidané hodnoty a daň z nemovitostí, výši správních nebo soudních poplatků, nově pak povinnost energetických průkazů u budov a bytů.

Cílem diplomové práce je provést analýzu transakčních nákladů u vybraného souboru nemovitostí a ověřit stanovené hypotézy. Konkrétně je analýza zaměřena na prodej nemovitosti s využitím zprostředkovatele a dále na jeden z transakčních nákladů, kterým je daň z převodu nemovitostí, jejíž výše se odvíjí od kupní ceny nebo administrativně zjištěné ceny nemovitosti.

V diplomové práci bude použita **metoda** porovnání, srovnávány budou kupní a administrativní ceny a jejich procentuální odchylky u vybraného souboru nemovitostí za určité časové období. Dále bude porovnávání nákladů využito při analýze ekonomické výhodnosti prodeje nemovitosti za účasti zprostředkovatele.

Diplomová práce sestává z pěti kapitol včetně úvodu a závěru. Druhá kapitola s názvem „Aspekty držby nemovitostí v ČR“ se zabývá obecnými zásadami držby nemovitostí v ČR, které vychází z platných právních norem, zejména z občanského zákoníku. K evidenci nemovitostí slouží katastr nemovitostí, kterému je věnována jedna z podkapitol. Dalším tématem, které hraje důležitou roli při vyčíslení transakčních nákladů je daňová problematika. Poslední část této kapitoly je věnována oceňování nemovitostí. Ve třetí kapitole s názvem „Identifikace nákladů na transakce spojené s převody nemovitostí“ jsou podrobně rozebrány a vyčísleny veškeré typy nákladů, které mohou v praxi souviset s převodem nemovitosti.

Ve čtvrté kapitole diplomové práce s názvem „Analýza transakčních nákladů u vybraných nemovitostí a doporučení pro praxi“ jsou analyzovány transakční náklady na příkladu prodeje rodinného domu. Předmětem zkoumání jsou náklady na prodej domu ve dvou variantách. V prvním případě se jedná o prodej domu za účasti zprostředkovatele, kterým je realitní kancelář, ve druhém případě si majitel zajišťuje prodej vlastními silami. V souvislosti s tímto příkladem bude ověřena **hypotézu číslo jedna**, která zní: ***„Prodej nemovitosti prostřednictvím realitní kanceláře je pro prodávajícího finančně nákladnější než prodej bez zprostředkování“***.

Dále bude diplomová práce podrobněji zaměřena na rozbor jednoho z transakčních nákladů, kterým je daň z převodu nemovitostí. Výši daně, kterou prodávající zaplatí, ovlivňuje cena zjištěná ve znaleckém posudku, který se vyhotovuje pro tyto účely. Z oceňovací praxe je patrný určitý vývoj cen, které jsou stanoveny ve znaleckých posudcích. Na tomto místě bude ověřena **druhá hypotéza**, která zní: ***„Zjištěná administrativní cena u zkoumaného souboru nemovitostí je vyšší než cena kupní, za kterou byly ve skutečnosti prodány a navyšuje tak transakční náklad, kterým je daň z převodu nemovitostí“***. V souvislosti s tímto tématem bude provedena analýza kupních a administrativních cen souboru nemovitostí, které byly prodány v letech 2007 – 2012.

2. ASPEKTY DRŽBY NEMOVITOSTÍ V ČR

V této kapitole budou popsány nejdůležitější aspekty související s držbou nemovitostí v České republice. Z občanského zákoníku vyplývá definice a formy vlastnického práva a také definice věcí nemovitých. Souborem údajů o nemovitostech je pak katastr nemovitostí. S držbou nemovitostí úzce souvisí daňová problematika, které je věnována následující část. Poslední část kapitoly nastíní metody oceňování nemovitostí.

2.1. Vlastnické právo

Vlastnické právo je jedním ze základních práv a je upraveno již v samotné Listině základních práv a svobod, a to konkrétně v článku jedenáctém. V Listině základních práv a svobod se především garantuje právo každého vlastnit majetek, dále se zde zdůrazňuje, že vlastnické právo všech vlastníků má stejný zákonný obsah a požívá stejné ochrany.

Vedle Listiny základních práv a svobod je vlastnictví podrobněji upraveno v zákoně č. 40/1964 Sb., občanském zákoníku, kde je mu věnován značný prostor. Dále je nutné zmínit i zákon č. 184/2006 Sb., o vyvlastnění, ve kterém je tento institut a podmínky jeho použití blíže vysvětlen.

Vlastnické právo je pojem, který je sice všeobecně známý, nicméně dosti obtížně definovatelný. Nejběžněji používaná definice chápe od pradávna vlastnické právo jako souhrn více dílčích práv, konkrétně práva věc držet (*ius possidendi*), práva věc užívat (*ius utendi*), práva věc požívat, tedy brát z ní plody, případně i jiné užitky (*ius fruendi*) a konečně práva s věcí nakládat (*ius disponendi*). Aby byl tento výčet úplný, bylo by vhodné do něho zahrnout i právo věc zničit (*ius abutendi*), ovšem s ohledem na fakt, že toto právo má vlastník, pouze pokud mu v tom nebrání zvláštní zákon. Obdobně je vlastnické právo definováno i českou právní úpravou, když se v občanském zákoníku uvádí, že vlastník věci je v mezích zákona oprávněn předmět svého držení držet, užívat, požívat jeho plody a užitky a nakládat s ním.

Hovoříme-li o **různých formách vlastnictví**, máme tím na mysli různé subjekty vlastnického práva. Vlastníkem může být nejen jediná osoba, ať fyzická nebo právnická, ale i více osob. Rozlišujeme tři možné varianty vlastnictví:

- **individuální vlastnictví** – v takovém případě je věc vlastněna jednou osobou, která je oprávněna vykonávat vlastnická práva
- **podílové spoluvlastnictví** – jedná se o vlastnictví jedné věci více osobami

- **společné jmění manželů** – toto spoluvlastnictví je možno jen mezi manželi, patří do něj majetek nabytý za trvání manželství a rovněž závazky, které jednomu nebo oběma manželům za trvání manželství vzniknou. Na rozdíl od podílového spoluvlastnictví není v případě společného jmění manželů stanoven žádný, ani tzv. ideální podíl

Předmětem vlastnictví mohou být jak věci movité, tak i nemovité. Zákon definuje pouze věci nemovité, ostatní věci náleží do zbytkové kategorie věcí movitých. Z toho lze odvodit, že zákon označuje za věci movité takové věci, které lze přemístit na jiné místo, aniž by se narušila jejich podstata.

Věci nemovité jsou v zákoně vymezeny jako pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem. Pozemkem se pak rozumí část zemského povrchu nějakým způsobem oddělena od ostatního zemského povrchu. Stavbou se pak rozumí jen taková stavba, která je spojena se zemí pevným základem. Za nemovité věci je třeba považovat též bytové a nebytové jednotky vymezené prohlášením vlastníka budovy podle zákona č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů. S vlastnictvím takové bytové jednotky je ze zákona neoddělitelně spojen spoluvlastnický podíl na společných částech budovy, v níž se tato jednotka nachází

2.1.1. Nový občanský zákoník

Stávající občanský zákoník z roku 1964 (zákon č. 40/1964 Sb.) se nehlásí k tradiční zásadě, podle které je stavba součástí pozemku, na němž stojí. Je tomu právě naopak. Stavba je z hlediska právního samostatná nemovitost, která může náležet jinému vlastníku než pozemek, na kterém se daná stavba nachází. Tuto skutečnost mění **nový občanský zákoník** (zákon č. 89/2012 Sb.) Vzhledem k tomu, že nový občanský zákoník obsahuje celou řadu právních institutů odlišných od současného občanského zákoníku, je třeba najít způsob, jakým budou stávající právní vztahy upraveny poté, co již nynější občanský zákoník nebude platit. To je úkolem tzv. přechodných ustanovení, která se nacházejí na samém konci nového občanského zákoníku, a to v § 3028–3079.¹

Přechodná ustanovení se významným způsobem dotýkají také práv k nemovitostem. Podle § 3054 nového občanského zákoníku přestává být stavba samostatnou věcí v právním smyslu a stává se součástí pozemku, to platí za předpokladu, že stavba i pozemek mají stejného vlastníka. Pokud má pozemek a stavba na něm stojící vlastníky odlišné, zůstává

¹ IDNES.CZ PRÁVO: Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku [online]. IDNES [25. 3. 2013]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-fbh-/pravo.aspx?c=A120731_124005_pravo_vr

stavba i nadále nemovitou věcí. Vlastník pozemku má však předkupní právo ke stavbě na pozemku se nacházející a stejně tak vlastník stavby má předkupní právo k pozemku, na kterém stavba stojí. V přechodných ustanoveních se projevuje silnější pozice pozemku oproti stavbě na něm stojící, neboť podle § 3058 odst. 2 nového občanského zákoníku platí, že pokud třetí osoba nabude vlastnictví k pozemku a je přitom v dobré víře, že stavba na něm stojící je jeho součástí, stává se tato třetí osoba také vlastníkem stavby a stavba přestává být samostatnou věcí; vlastník stavby má současně právo na náhradu vůči původnímu vlastníku pozemku.²

Podle stávajícího občanského zákoníku mají spoluvlastníci vůči sobě navzájem zákonné předkupní právo. Vzhledem k tomu, že nový občanský zákoník toto předkupní právo (s určitými drobnými výjimkami) již neupravuje, je v § 3062 NOZ stanoveno, že předkupní právo podle dosavadního občanského zákoníku zaniká uplynutím jednoho roku ode dne nabytí účinnosti nového občanského zákoníku.

Nový občanský zákoník také upravuje tzv. mimořádné vydržení, které činí pro movité věci 6 let a pro nemovitosti 20 let. Do vydržecí doby přitom bude možné započítat i dobu, která běžela již před účinností nového občanského zákoníku, nicméně tato doba neskončí dříve než uplynutím dvou let od nabytí účinnosti nového občanského zákoníku, pokud jde o věc movitou, případně pěti let, pokud jde o nemovitost.

2.2. Katastr nemovitostí

Katastr nemovitostí je soubor údajů o nemovitostech v České republice zahrnující jejich soupis a popis a jejich geometrické a polohové určení a každý má právo do něj v úředních hodinách příslušného katastrálního úřadu nahlížet a pořizovat si pro svou potřebu opisy, výpisy nebo náčrty. Veřejnost obsahu katastru se vztahuje na všechny výše uvedené součásti, tedy též na všechny dokumenty ve sbírce listin, z nichž si každý může nechat pořídit kopii s ověřovací doložkou „kopie doslovně souhlasí s listinou uloženou ve sbírce listin katastru – pozemkové knihy“. Výjimku ze zásady veřejnosti představují pouze skutečnosti tvořící předmět státního tajemství.

Předmětem evidence katastru nemovitostí jsou:

- pozemky v podobě parcel

² Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník

- budovy spojené se zemí pevným základem, a to:
 - o budovy, kterým se přiděluje popisné nebo evidenční číslo
 - o budovy, kterým se nepřiděluje popisné nebo evidenční číslo, ale které jsou příslušenstvím jiné stavby evidované na téže parcele
 - o byty a nebytové prostory, vymezené jako jednotky podle zákona o vlastnictví bytů
- rozestavěné budovy nebo byty (nebytové prostory), požádá-li o to osoba oprávněná – vlastník, při zápisu rozestavěných budov do KN je společně s návrhem na tento zápis nutno doložit stavební povolení, geometrický plán (zaměření rozestavěné budovy) a čestné prohlášení vlastníka nebo jiného oprávněného s jeho úředně ověřeným podpisem, že se jedná o rozestavěnou budovu
- rozestavěné budovy nebo byty (nebytové prostory), pokud k nim vzniká (mění se či zaniká) zástavní právo, či jiné věcné právo (např. stavebník si vezme úvěr na rozestavěnou stavbu a tuto dá do zástavy).

Zápisy do katastru nemovitostí provádí katastrální úřad na základě návrhu, doloženého příslušnými listinami. Podle subjektu, podávajícího návrh, druhu listiny, která je právním titulem k provedení zápisu, jakož i charakteru skutečnosti, jež je zapisována, potom zákon rozeznává tři druhy zápisů, resp. jejich výmazu:

- vklad
- záznam
- poznámka

2.2.1. Principy vedení katastru nemovitostí

Katastr nemovitostí se řídí hlavními principy, které napomáhají vytvářet z evidence nemovitostí důvěryhodnou a spolehlivou evidenci, která je vytvořena pro potřeby široké veřejnosti a pro potřeby státu.³ Jednotlivé principy jsou popsány níže.

Princip priority - se týká pořadí zápisů právních vztahů k nemovitostem. Pořadí zápisů právních vztahů a poznámek v katastru nemovitostí, které se týkají stejné nemovitosti,

³ Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí po novele, 7. Přepřacované a doplněné vydání dle stavu k 1.2.2002, Linde Praha a.s., 2002

se řídí, pokud zákon nestanoví jinak dobou, ve které došlo k doručení návrhu na zápis do katastru nemovitostí. Každý má právo nahlédnout do evidence doručených návrhů.

Právní účinky vkladu nastávají ke dni podání návrhu na vklad. Pořadí zápisů, ať jde o vklad práva, záznam nebo poznámku, je zajištěn především tím, že na každý návrh na zápis práv do katastru nemovitostí jsou po jeho doručení příslušnému katastrálnímu úřadu vyznačeny den, měsíc a rok doručení. U návrhu na vklad se kromě toho vyznačuje ještě hodina a minuta doručení. Jakmile je doručena katastrálnímu úřadu listina, na základě které se provádí zápis, nelze do dokončení jejího zápisu provést na základě jiné, později doručené listiny.⁴

Princip legality - pouze zákon stanoví strukturu, správu a vedení katastru a to včetně údajů, které jsou předmětem evidence a dále pak práva a povinnosti všech zúčastněných. Katastrální úřad je podle zákona o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem povinen zkoumat zda určité, pro zápis do katastru nemovitostí podstatné náležitosti listiny, která mu byla doručena s návrhem na povolení vkladu, nejsou v rozporu s platnými obecně závaznými předpisy a zda listina je podkladem způsobilým pro zápis práv do katastru nemovitostí. Vklad do katastru nemovitostí může být povolen jen pouze, jsou-li splněny následující podmínky:

- Navrhovanému vkladu není na překážku stav zápisů v katastru nemovitostí.
- Navrhovaný vklad je odůvodněn obsahem předložených listin.
- Právní úkon týkající se převodu vlastnického práva nebo zřízení nebo zániku jiného práva je určitý a srozumitelný.
- Právní úkon je učiněn v předepsané formě.
- Účastníci řízení jsou oprávněni nakládat s předmětem úkonu.
- Účastník řízení není omezen právními předpisy, rozhodnutím soudu nebo rozhodnutím státního orgánu ve smluvní volnosti týkající se věci, která je předmětem právního úkonu.
- K právnímu úkonu účastníka řízení byl udělen souhlas podle zvláštního předpisu (např. podle stavebního zákona, lesního zákona, zákona o pozemkových úpravách a pozemkových úřadech).

Všechny tyto skutečnosti zkoumá katastrální úřad ke dni podání návrhu na vklad práva a teprve pak může vydat rozhodnutí, kterým vklad práva povolí nebo zamítne.⁵

⁴ KUBA, Bohumil: Zásady katastru nemovitostí a jejich aplikace v praxi. Právo a Podnikání, 2000, číslo 9, s. 14.

⁵ KUBA, Bohumil: Zásady katastru nemovitostí a jejich aplikace v praxi. Právo a Podnikání, 2000, číslo 9, s. 14.

Princip dispoziční - zatímco založení a vedení katastru je povinností příslušných státních orgánů, jen část zápisů je prováděna z úřední povinnosti. Jsou to opět zápisy prováděné vkladem, které mohou být provedené jen na návrh. Jeho podání je zcela v dispozici účastníků zapisovaného právního vztahu. Podáním návrhu na povolení zápisu vkladem, resp. jeho doručením katastrálnímu úřadu, je zahájeno správní řízení.⁶

Řízení o povolení vkladu vlastnického nebo jiného věcného nebo jiného věcného práva k nemovitosti zahajuje příslušný katastrální úřad vždy a pouze na základě písemného návrhu účastníků řízení, popřípadě na písemný návrh některého z nich, který je mu doručen.⁷ Z vlastní vůle, tj. bez návrhu, není katastrální úřad oprávněn řízení o vkladu zahajovat. Katastrální úřad není oprávněn rozhodnout o povolení vkladu práva a vložit do katastru nemovitostí právo, které není v návrhu na vklad uvedeno (na katastrálním úřadu nemůže být žádáno, aby na rozdíl mezi návrhem na vklad práva a listinou navrhovatele upozorňoval).

V návrhu musí být jednoznačně označeni účastníci řízení (jméno, příjmení, trvalý pobyt, a rodné číslo fyzických osob, název, sídlo, identifikační číslo právnických osob) a označení práva, která mají být zapsána do katastru nemovitostí.⁸

Princip materiální publicity - neboli také princip dobré víry, který se vztahuje k zápisům v katastru nemovitostí učiněných po 1. lednu 1993. Tento princip stanoví, že ten kdo vychází ze zápisu v katastru nemovitostí po účinnosti zákona č. 265/1992 Sb., tedy po 1. lednu 1993, je v dobré víře, že stav v katastru nemovitostí odpovídá skutečnému stavu věci, ledaže by musel vědět, že stav zápisů neodpovídá skutečnosti. V praxi to tedy znamená, že nabude-li osoba v dobré víře nemovitost od nevlastníka, může vlastnické právo k nemovitosti nabýt vydržením.

Princip souladu se skutečným stavem - vlastníci nemovitostí mají ohlašovací povinnost, co se týče údajů vztahujících se k této nemovitosti a to za účelem toho, aby informace vedené v KN byly v souladu se skutečným stavem. Za neplnění této ohlašovací povinnosti vlastníkem či jiným oprávněným z nemovitosti jsou zákonem stanoveny sankce, které je postihují. Dále je projevem principu souladu se skutečným stavem povinnost katastrálních úřadů provádět revize katastru nemovitostí. V neposlední řadě se tato oblast

⁶ Pekárek M, Píchová I., Pozemkové právo, Masarykova univerzita, 2003, s. 246.

⁷ Řízení o povolení vkladu je zahájeno dnem doručení písemného návrhu účastníků řízení nebo některého z nich katastrálnímu úřadu. § 4 odst. 2 zákona č. 265/1992 Sb. zákon o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem.

⁸ KUBA, Bohumil: Zásady katastru nemovitostí a jejich aplikace v praxi. Právo a Podnikání, 2000, číslo 9s. 13n.

dotýká pravidel týkajících se součinnosti obcí a státních orgánů s katastrálními úřady (§ 11 a § 12 katastrálního zákona).

Princip komplexnosti - katastr nemovitostí představuje informační systém o veškerých údajích týkajících se zapisovaných nemovitostí. Geodetické a písemné oslabení tohoto principu však způsobuje to, že ne všechny nemovitosti na území ČR jsou předmětem evidence v KN.⁹

Princip konstitutivní - tento princip se vztahuje k problematice zapisování do katastru nemovitostí, avšak nepředstavuje jeden z univerzálních principů katastru. Zákon s některými zápisy (a to se zápisy ve formě vkladů) spojuje účinek vzniku, změny či zániku právních vztahů vztahujících se k zapsaným nemovitostem. Znamená to tedy, že aby některá práva mohla vzniknout, je potřeba, aby byly zapsány (vloženy) do katastru nemovitostí. Jedná se o poměrně starý princip, který byl zformován již v době vedení zemských desek a představoval jeden ze základních principů, který ovlivňoval zapisování do pozemkových knih.¹⁰

Princip officiality - vyjadřuje především veřejnoprávní charakter katastru nemovitostí, který převažuje i přesto, že jsou v něm evidovány soukromoprávní vztahy. Veřejnoprávní charakter tomuto evidenčnímu nástroji vtiskuje především jeho funkce a cíl, který plní. Jde o základní veřejný informační systém o většině nemovitostech a právních vztazích k nim na území státu, a slouží jak zájmům individuálním, tak k ochraně zájmů veřejných. Proto správa a vedení tohoto informačního systému je úkolem státu, orgánů veřejné správy, a stát také nese podstatnou část nákladů. Jeho projevem je i povinnost státních orgánů poskytovat součinnost orgánů pověřených vedením katastru nemovitostí, zejména předkládat jim svá rozhodnutí týkající se nemovitostí zapsaných v katastru nemovitostí. Na návrh nabyvatele se zapíše do katastru nemovitostí právo vzniklé ze zákona.¹¹

⁹ Kuba B., Olivová K., Katastr nemovitostí po novele, 7. Přepřacované a doplněné vydání dle stavu k 1.2. 2002, Linde Praha a.s., 2002

¹⁰ Pekárek M, Píchová I., Pozemkové právo, Masarykova univerzita, 2003, str. 245

¹¹ tamtéž

2.3. Daňové zatížení nemovitostí

Při prodeji nemovitostí vzniká mnoho daňových problémů. Prodej nemovitosti se dotýká jak daní přímých příjmových i majetkových, tak daně nepřímé – daně z přidané hodnoty. Následující výčet daní, které se týkají nemovitostí řeší zákon č. 586/1992 Sb. O daních z příjmů, zákon č. 357/1992 O dani dědické, darovací a dani z převodu nemovitostí a zákon č. 235/2004 Sb. O dani z přidané hodnoty i v pozdějších zněních.

2.3.1. Daň z příjmu fyzických osob

Dani z příjmů fyzických osob podléhají příjmy z převodu vlastní nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru nebo spoluvlastnického podílu na nich. Vlastnictví nemovitostí lze nabýt na základě: kupní smlouvy, darovací smlouvy, děděním, rozhodnutím státního orgánu (vydržení, restituce, vyvlastnění) a na základě jiných skutečností stanovených zákonem.

Výpočet základu daně

Je-li příjem z prodeje nemovitosti či převodu účasti zdaňován v rámci příjmů z podnikání a jiné samostatné výdělečné činnosti (§7), vychází se z účetnictví, z daňové evidence nebo z evidence příjmů. Dílčí základ daně z prodeje nemovitosti, resp. převodu účasti, pokud není osvobozen od daně, se zahrnuje do (§10) ostatní příjmy, vypočte se takto:

Základ daně = příjem – výdaje na dosažení příjmů

U příjmů z převodu vlastní nemovitosti, bytu nebo nebytového prostoru nebo spoluvlastnického podílu je výdajem cena, za kterou poplatník věc (právo) prokazatelně nabyt a jde-li o věc (právo) zděděnou nebo darovanou, cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu o oceňování majetku ke dni nabytí.

Dalšími výdaji, které si může poplatník od příjmů odečíst jsou zejména:

- vlastní náklady při vlastní realizaci stavby
- výdaje na technické zhodnocení (rekonstrukce, modernizace, stavební úpravy)
- výdaje na opravy a údržbu
- výdaje spojené s uskutečněním prodeje (inzerce, provize realitní kanceláře, zaplacené správní a soudní poplatky a zaplacená daň z převodu nemovitosti, i když je uhrazena v jiném zdaňovacím období)

Výdajem nemůže být oceněná práce prodávajícího. K hodnotě vlastní práce při výstavbě nebo zhodnocení se nepřihlíží.

Osvobozeny od daně jsou příjmy z prodeje:

- rodinného domu
- bytu včetně podílu na společných částech domu včetně spoluvlastnického podílu a souvisejících pozemků

pokud prodávající bydlel v bytě nebo rodinném domě nejméně po dobu **dvou let** bezprostředně před prodejem a pokud v něm prodávající měl bydliště (bydlel) bezprostředně před prodejem po dobu kratší dvou let a použije-li získané prostředky na uspokojení bytové potřeby. Při prodeji bytu nebo rodinného domu ze společného jmění manželů postačuje, aby podmínky pro osvobození splnil jen jeden z manželů.¹²

Dále jsou od daně osvobozeny příjmy z prodeje nemovitostí, do kterých patří:

- rekreační stavby
- nebytové prostory
- pozemky

Tyto jsou od daně osvobozeny, přesáhne-li doba mezi nabytím a prodejem dobu **pěti let**.

V případě, že jde o prodej nemovitostí, bytů nebo nebytových prostor nabytých děděním od zůstavitele, který byl příbuzným v řadě přímé nebo manželem (manželkou), zkracuje se doba pěti let o dobu, po kterou byla nemovitost prokazatelně ve vlastnictví zůstavitele nebo zůstavitelů, pokud nemovitost byla nabývána postupným děděním v řadě přímé nebo manželem (manželkou).

Důvodem pro osvobození není, pokud příjem za prodej nemovitostí, který není osvobozen od daně, investuje poplatník do nákupu další nemovitosti.

2.3.2. Daň z příjmu právnických osob

Každá právnická osoba je účetní jednotkou. Pokud prodává nemovitost, účtuje o tomto případě. Postupuje podle vyhlášek ministerstva financí a českých účetních standardů a příjem z prodeje nemovitosti se promítne do výsledků hospodaření a následně do základu daně

¹² Zákon č. 586/1992 Sb. O daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů

v daňovém přiznání. Zůstatková cena dané nemovitosti je daňově uznatelným nákladem společnosti.

2.3.3. Daň z převodu nemovitostí

Daň z převodu nemovitostí je platnou součástí daňové soustavy ČR od roku 1992, kdy nahradila dříve vybírané notářské poplatky z převodu nemovitostí. Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 357/1992 Sb.“) upravuje daň z převodu nemovitostí společně s daní dědickou a daní darovací.

Předmětem daně z převodu nemovitostí je úplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem včetně zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem, přičemž za nemovitosti jsou pro účely zákona č. 357/1992 Sb. považovány věci nemovité, byty a nebytové prostory. Daň z převodu nemovitostí je spojena se změnou v osobě vlastníka a postihuje úplatný převod nebo přechod nemovitosti od jednoho vlastníka k druhému.¹³

Poplatníkem daně z převodu nemovitostí u smluvních převodů je podle současné právní úpravy převodce, tj. prodávající. Nabyvatel nemovitosti (kupující) je v těchto případech ručitelem daně. Vedle toho je v poměrně častých případech poplatníkem daně nabyvatel. Jedná se zejména o nabytí nemovitostí při úplatných přechodech nemovitostí, např. nabytí nemovitosti při výkonu rozhodnutí, exekuci, ve veřejné dražbě, při vyvlastnění nebo nabytí nemovitosti na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva. Ke změně v osobě vlastníka nedochází v těchto případech na základě vůle dosavadního vlastníka, ale na základě jiné právní skutečnosti. Převodce i nabyvatel jsou poplatníky daně společně a nerozdílně, jde-li o výměnu nemovitostí.

Základem daně u smluvních úplatných převodů nemovitostí, není-li v zákoně uvedeno jinak, je cena sjednaná v dohodě nebo cena zjištěná podle právního předpisu, který upravuje oceňování majetku, je-li cena sjednaná nižší. Oceňovacím předpisem je zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů, ve spojení s příslušnou prováděcí vyhláškou, platnou v den nabytí nemovitosti.

¹³ Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.

Sazba daně z převodu nemovitosti je 4 %.

Daňové přiznání poplatník podává do 3 měsíců následujícího po měsíci v němž byl zapsán vklad práva do katastru nemovitostí, nabytí účinnosti smlouva o úplatném převodu vlastnictví k nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí, bylo vydáno potvrzení o nabytí vlastnictví k vydražené nemovitosti nebo nabytí právní moci rozhodnutí, kterým se osvědčují vlastnické vztahy k nemovitosti, nejedná-li se o úplatný převod.

Přílohami daňového přiznání jsou opis smlouvy nebo jiné listiny, která potvrzuje vlastnické vztahy a znalecký posudek.

Osvobození od daně lze uplatnit např. v souvislosti s privatizací státního majetku, s privatizací bytového fondu nebo v souvislosti s převody a přechody majetku obchodních společností a družstev a s převody a přechody vlastnictví k nemovitostem České republiky aj.

2.3.3.1. Nová právní úprava daně z nabytí nemovitých věcí

V současné době upravuje zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „zákon č. 357/1992 Sb.“) společně s daní dědickou a daní darovací daň z převodu nemovitostí. Ministerstvo financí připravuje návrh nového zákona, ve kterém dojde ke změně daně z převodu nemovitostí, na „Daň z nabytí nemovitých věcí“. Předpokládaná účinnost nového zákona o dani z nabytí nemovitých věcí je 1. leden 2014.

Hlavními důvody pro novou úpravu daně z nabytí nemovitých věcí jsou:

Příprava transformace daně dědické a daně darovací pod režim daně z příjmů, kdy součástí plánu legislativních prací vlády na rok 2012 je kromě jiného změna úpravy daní z příjmů. Předpokládá se, že nabytí majetku děděním, bezúplatné převody a jiná bezúplatná nabytí majetku budou převedena pod režim daní z příjmů. V návaznosti na tuto změnu by měl být zrušen zákon č. 357/1992 Sb. a současná daň z převodu nemovitostí upravena samostatně novým zákonem.

Potřeba přizpůsobit právní úpravu daně z nabytí nemovitých věcí novému občanskému zákoníku (zákon č. 89/2012 Sb.), který nabývá účinnosti dnem 1. ledna 2014, obsahuje zcela nové pojetí nemovitých věcí. Zavádí zásadu, podle níž je stavba součástí pozemku. Upravuje také zcela nové instituty, například právo stavby, svěřenské fondy, přídatné spoluvlastnictví, umožňuje oddělení ze spoluvlastnictví nebo ujednání o jiné velikosti spoluvlastnického podílu, aj. Současná právní úprava daně z převodu nemovitostí tomuto novému pojetí již neodpovídá. Novou komplexní úpravu obchodních společností a družstev představuje zákon o obchodních korporacích (zákon č. 90/2012 Sb.), který nabývá účinnosti rovněž dnem 1. ledna 2014. Také změny v tomto zákoně budou mít některé dopady do oblasti daně z nabytí nemovitých věcí.

Potřeby vyplývající ze stávající praxe - podstatnou změnou v nové právní úpravě je změna poplatníka daně, kterým bude nově téměř vždy nabyvatel. Současně nový zákon upraví některé otázky, které vyplynuly z potřeb stávající praxe a dojde také k přehodnocení rozsahu a opodstatněnosti osvobození od daně. Dalším ze zásadních cílů, který nový zákon sleduje, je důraz na snižování administrativní náročnosti související s vybráním daně, a to nejen u poplatníků, ale také u správců daně. Mezi opatření směřující k naplnění tohoto cíle náleží kromě jiného postupné omezování předkládání znaleckých posudků podle oceňovacích předpisů o ceně nemovitých věcí v souvislosti s novou konstrukcí základu daně, resp. nabývací hodnoty, pomocí níž je základ daně z nabytí nemovitých věcí ve vymezených případech stanoven. Současně návrh zákona předpokládá postupné omezování rozsahu písemností, jež budou poplatníci povinni k daňovým přiznáním přikládat. Správce daně nebude od poplatníků vyžadovat předkládání písemností v případech, kdy si může potřebné údaje ověřit bezplatně z informačních systémů veřejné správy. Velmi podstatnou změnou směřující ke snižování administrativní zátěže, zjednodušení a urychlení daňového řízení je zrušení institutu ručitele daně v důsledku změny v osobě poplatníka daně.¹⁴

Podle ministerstva financí jsou hlavní cíle nového zákona následující:

- vymezení předmětu daně z nabytí nemovitých věcí v návaznosti na nové vymezení nemovitých věcí v novém občanském zákoníku
- rozšíření předmětu daně na případy převodů podílů v obchodních korporacích vlastnicích nemovité věci, resp. na případy, kdy dochází ke změně ovládací osoby

¹⁴ Ministerstvo financí ČR Informační materiál: Nová právní úprava daně z nabytí nemovitých věcí [online]. mfcz.cz [6. 4. 2013]. Dostupné z: http://www.mfcz.cz/cps/rde/xbcr/mfcz/DNNV_Novy_informacni_material_updated_ke_dni_07.12._2012.pdf

- omezení příležitostí k obcházení daně, zdanění vkladů do obchodních korporací
- změna v osobě poplatníka daně
- zefektivnění výběru daně
- snížení administrativní náročnosti na straně daňových poplatníků a finančních orgánů
- aktualizace systému osvobození
- řešení dalších problémů vyplývajících z praxe, např. způsob přepočtu cizí měny na českou měnu, zvýšení limitu pro neplacení daně, úprava místní příslušnosti správce daně, aj.¹⁵

2.3.4. Daň darovací

Poplatníkem daně darovací je nabyvatel při bezúplatném poskytnutí majetku fyzickou osobou, která má trvalý pobyt v tuzemsku nebo právnickou osobou, která má sídlo v tuzemsku. Dárce je poplatníkem při bezúplatném poskytnutí majetku fyzické osobě, která nemá trvalý pobyt v tuzemsku nebo právnické osobě, která nemá trvalý pobyt v tuzemsku, nebo právnické osobě, která nemá sídlo v tuzemsku. Není-li dárce poplatníkem, je ručitelem.

Předmětem daně darovací je bezúplatné nabytí majetku na základě právního úkonu nebo v souvislosti s právním úkonem.

Základem daně darovací je cena majetku, který je předmětem této daně, oceněná podle zákona o oceňování majetku.

Sazby daně

- I. skupina (nejbližší příbuzní v linii přímé – matka, otec, manžel, manželka) – se daň neplatí a přiznání se nepodává
- II. skupina (ostatní příbuzní) – se daň neplatí a přiznání se nepodává
- III. skupina (cizí osoby) – 7 % do 40 % podle hodnoty majetku

¹⁵ Ministerstvo financí ČR Informační materiál: Nová právní úprava daně z nabytí nemovitých věcí [online]. mfcz.cz [6. 4. 2013]. Dostupné z: http://www.mfcz.cz/cps/rde/xbcr/mfcz/DNNV_Novy_informacni_material_updated_ke_dni_07.12._2012.pdf

Daňové přiznání podává poplatník místně příslušnému správci daně do 30 dnů ode dne, v němž je smlouva s doložkou o vkladu do katastru nemovitosti nebo rozhodnutí či jiná listina, kterými se potvrzují vlastnické vztahy k nemovitostem, doručena poplatníkovi, resp. do 30-ti dnů ode dne účinnosti smlouvy o bezúplatném převodu nemovitosti, která není evidována v katastru nemovitostí.

2.3.5. Daň dědická

Poplatníkem daně dědické je dědic, který nabytí dědictví nebo jeho část ze závěti, ze zákona nebo z obou těchto právních důvodů podle pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu, jímž bylo řízení od dědictví skončeno.

Předmětem daně dědické je nabytí majetku děděním na území České Republiky.

Základem daně dědické je cena majetku nabytého jednotlivým dědicem snižená např. o prokázané dluhy zůstavitele, které na dědice přešly zůstavitelovou smrtí, cenu majetku osvobozeného podle tohoto zákona od daně dědické, přiměřené náklady spojené s pohřbem zůstavitele.

Sazby daně

- a) I. skupina (nejbližší příbuzní v linii přímé) – se daň neplatí a přiznání se nepodává
- b) II. skupina (ostatní příbuzní) – se daň neplatí a přiznání se nepodává
- c) III. skupina (cizí osoby) – 3,5 % do 20 % podle hodnoty majetku

Daňové přiznání podává poplatník do 30 dnů ode dne pravomocně skončeného řízení dědictví.

2.3.6. Daň z nemovitosti

Poplatníkem daně z nemovitosti je většinou její vlastník. Ve výjimečných případech může daň platit nájemce nebo uživatel stavby či pozemku. Spoluvlastníci stavby platili daň až do roku 2010 společně a nerozdílně, od roku 2011 ale může každý platit jen svou část. Stejně mohou postupovat spoluvlastníci pozemků.

Předmět daně - daň z nemovitostí tvoří dvě dílčí daně – daň ze staveb a daň z pozemku. Obě daně mají odlišný způsob zdanění. Povinnost platit tyto daně vzniká na základě vlastnického nebo užívatelského vztahu k majetku a jejich úhrada je vyžadována bez ohledu na příjmy vlastníka.

Dani **ze staveb** podléhají všechny stavby na území České republiky:

- na které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo které kolaudačnímu rozhodnutí podléhají (a užívají se), nebo jsou podle dříve vydaných právních předpisů dokončené,
- pro které byl vydán kolaudační souhlas nebo byly užívány před vydáním kolaudačního souhlasu,
- které jsou způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo podléhají oznámení stavebnímu úřadu a jsou užívány,
- dále byty a nebytové prostory, které jsou evidovány v katastru nemovitostí, včetně podílu na společných částech stavby.

Dani **z pozemků** podléhají všechny pozemky na území České republiky vedené v katastru nemovitostí.

Základem daně **ze stavby** je výměra půdorysu nadzemní části stavby v m^2 , a to podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Jde-li o byt nebo o samostatný nebytový prostor, je základem daně výměra podlahové plochy bytu v m^2 nebo výměra podlahové plochy samostatného nebytového prostoru v m^2 vynásobená koeficientem 1,20.

Základ daně **z pozemků** je buď **hodnotový** (v Kč) nebo vyjádřený ve **fyzických jednotkách** (m^2) v závislosti na typu pozemku. Hodnotové vyjádření se používá u zemědělské půdy: u orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů a trvalých travních porostů je základem daně cena půdy zjištěná vynásobením skutečné výměry pozemku v m^2 (k 1. lednu zdaňovacího období) průměrnou cenou půdy na 1 m^2 stanovenou v příslušné vyhlášce. Tuto cenu si občan může zjistit v obci (na obecním úřadě), pod kterou pozemek spadá, popř. přímo u správce daně.¹⁶

¹⁶ MESEC.CZ: Daň z převodu nemovitostí [online]. mesec.cz [6. 4. 2013]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/dane/dan-z-nemovitosti/pruvodce/>

2.4. OCEŇOVÁNÍ NEMOVITOSTÍ

S problematikou nákladů spojených s převody nemovitostí úzce souvisí oceňování nemovitostí. Cena dosažená oceňováním zásadně ovlivňuje některé z těchto nákladů, především se jedná o daň z převodu nemovitostí, které bude věnován prostor v praktické části diplomové práce.

2.4.1. Zákon o oceňování majetku

Základním předpisem pro oceňování nemovitostí je zákon č. 151/1997 o oceňování majetku. Zákon upravuje způsoby oceňování věcí, práv a jiných majetkových hodnot a služeb pro účely stanovené zvláštními předpisy.¹⁷ Zákon rozlišuje dva základní způsoby oceňování majetku a služeb. Jedná se o:

- cenu obvyklou
- jiný způsob oceňování

Cenou obvyklou se pro účely tohoto zákona rozumí cena, která by byla dosažena při prodeji stejného, popřípadě obdobného majetku nebo při poskytování stejné nebo obdobné služby v obvyklém obchodním styku v tuzemsku ke dni ocenění. Přitom se zvažují všechny okolnosti, které mají na cenu vliv, avšak do její výše se nepromítají vlivy mimořádných okolností trhu, osobních poměrů prodávajícího nebo kupujícího ani vliv zvláštní obliby. Mimořádnými okolnostmi trhu se rozumějí například tísně prodávajícího nebo kupujícího, důsledky přírodních či jiných kalamit. Osobními poměry se rozumějí zejména vztahy majetkové, rodinné nebo jiné osobní vztahy mezi prodávajícím a kupujícím. zvláštní oblibou se rozumí zvláštní hodnota přikládáná majetku nebo službě vyplývající z osobního vztahu k nim.¹⁸

Jiným způsobem oceňování se rozumí:

- nákladový způsob
- výnosový způsob
- porovnávací způsob
- oceňování podle jmenovité hodnoty

¹⁷ Zákon č. 151/1997 o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 1

¹⁸ Zákon č. 151/1997 o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů § 2

- oceňování podle účetní hodnoty
- oceňování podle kurzové hodnoty
- oceňování sjednanou cenou

Jinými slovy lze říci, že oceňování nemovitostí dělíme podle účelu pro který se cena stanovuje a podle zvolených postupů a metod, na oceňování administrativní a tržní.

2.4.2. Tržní a administrativní oceňování

Tržní oceňování je postup, který není nikterak určen zákonem či pevně danými pravidly, je to výsledek kreativní činnosti individuálního přístupu odhadce. Výsledkem je tržní hodnota majetku, která by měla co nejpřesněji odrážet situaci na trhu. Cena získaná tímto způsobem je právě cenou obvyklou, kterou definuje zákon o oceňování majetku. Používá se především v oblasti hypotečního úvěrování nebo soudních řízení.

Odhadcem je fyzická osoba, která má potřebné odborné vzdělání a je způsobilá zpracovávat odhady ve svém oboru. Odhadce absolvuje zvláštní vzdělávací kurzy a je zpravidla členem některé z komor odhadců. Na základě získané koncese je oprávněn zpracovávat odhady a odborná vyjádření, nikoli ovšem znalecké posudky. Tržní cenu stanovuje i znalec, a to především pro účely soudního řízení ve věcech trestních, civilních i obchodních, dále stanovuje obvyklou cenu např. při prodeji majetku státu, dědickém řízení a v mnoha dalších případech.¹⁹

Tržní hodnota nemovitostí se obvykle zjišťuje porovnáváním s již realizovanými prodeji a koupěmi obdobných nemovitostí v daném místě a čase, pokud jsou k tomu dostupné informace.

Při tržním oceňování nemovitostí lze zjišťovat několik hodnot, které lze použít jako podklad pro odhad konečné tržní hodnoty. Obecně závazná metodika pro odhad těchto nemovitostí neexistuje. Pro většinu nemovitostí však existují obvykle využívané metody a do určité míry také standardizované oceňovací metody²⁰. Pro potřeby zjištění tržní ceny nemovitého majetku jsou nejčastěji používány tyto metody: nákladová metoda, výnosová metoda a porovnávací metoda.

Administrativní oceňování je způsob oceňování, který je založen na přesně definovaných a předem určených postupech a krocích, které vyplývají z oceňovací vyhlášky.

¹⁹ ZAPLETALOVÁ, Tereza. *Tržní a administrativní ocenění nemovitého majetku*. Ostrava, 2011. Diplomová práce. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Fakulta ekonomická, Katedra veřejné ekonomiky., str. 4

²⁰ HÁLEK, V., *Oceňování majetku v praxi*, 2009; str. 13 a str. 43

Důvodem existence tohoto typu oceňování je zajištění rovnosti subjektů před zákonem z důvodu zajištění daňové spravedlnosti a v oblastech, pro které příslušné zákony vyžadují oceňování majetku podle cenového předpisu. V praxi se často stává, že tržní ceny se od administrativních výrazně odchyľují. Administrativní ocenění zpracovává znalec.

Znalce jmenuje pro jednotlivé obory ministr spravedlnosti nebo předseda krajského soudu v rozsahu, v němž je ministrem spravedlnosti k tomu pověřen, podle zákona č. 36/1967 Sb., o znalcích a tlumočnících a podle Vyhlášky ministerstva spravedlnosti č. 37/1967 Sb., o provedení zákona o znalcích a tlumočnících. Seznam jmenovaných znalců je k dispozici na oficiálních stránkách českého soudnictví. Znalec skládá znalecký slib, a je oprávněn zhotovovat znalecké posudky podle zákona o oceňování majetku.²¹

2.4.3. Metody oceňování

Přestože cílem této diplomové práce není rozebírat detailně jednotlivé metody oceňování, budou v této kapitole nastíněny základní filozofie oceňování, které se využívají jak v oceňování tržním, tak administrativním. Jedná se o tři základní metody.

Metoda nákladová vychází z reprodukční ceny majetku, což je cena, za kterou by bylo možno stejnou nebo srovnatelnou novou věc pořídit v době ocenění. Reprodukční cena se u staveb zjišťuje pomocí položkového rozpočtu nebo pomocí technicko hospodářských ukazatelů, kterými jsou např. cena za 1 m³ obestavěného prostoru nebo 1 m² zastavěné plochy.²² Takto dosažená cena se sníží o opotřebení.

Metoda výnosová se využívá v případech, kdy je nemovitost nebo její část pronajata, nebo její charakter umožňuje takovéto využití. Při ocenění výnosovým způsobem se provádí analýza budoucích příjmů, které nemovitost přinese, budoucích nákladů na její provoz a výsledek se pomocí diskontování přepočte na současnou hodnotu. Výnosová hodnota reprezentuje čistě ekonomický, podnikatelský pohled na vlastnictví nemovitosti jako věci, která má přinášet výnos. Je dána velikostí kapitálu, který při uložení na danou úrokovou míru (míru kapitalizace) by v

²¹ ZAPLETALOVÁ, Tereza. *Tržní a administrativní ocenění nemovitého majetku*. Ostrava, 2011. Diplomová práce. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Fakulta ekonomická, Katedra veřejné ekonomiky., str. 4

²² BRADÁČ, A., *Teorie oceňování nemovitostí*, 2004, s. 45.

budoucnu umožňoval vyplatit takové částky, které by byly rovny výnosům, jež by přinášela nemovitost.²³

Metoda porovnávací vychází z porovnání předmětu ocenění se stejným nebo obdobným předmětem a cenou sjednanou při jeho prodeji, je jím též ocenění věci odvozením z ceny jiné funkčně související věci.²⁴ V praxi tržního oceňování to obvykle znamená stanovení ceny porovnáním nemovitosti s databází nemovitostí, které byly v daném místě a čase skutečně prodány nebo se souborem inzerovaných nemovitostí.

2.4.4. Vazba oceňování na veřejnou politiku

Zákon o oceňování majetku platí zejména pro účely daňové a poplatkové soustavy vyžadující legislativní normu o závazných způsobech oceňování základu, z něhož jsou v určitých případech daně a poplatky vyměřovány. Vedle daní a poplatků však existují další oblasti, pro které příslušné zákony vyžadují oceňování majetku podle cenového předpisu: konkurzy a vyrovnání v rámci insolvenčního řízení, vyvlastnění, investiční fondy, dříve také privatizace a restituce. V některých případech tyto a další zákony uplatňují i vlastní oceňovací způsoby. Zákon o oceňování majetku do těchto odlišných právních úprav nezasáhne. Pokud však vznikne potřeba postupovat podle oceňovacího zákona, jeho dispozitivní charakter jej umožňuje pro takový účel aplikovat neboť je to zákon maximálně obecný a otevřený.²⁵

2.4.5. Způsoby administrativního oceňování

Protože se praktická část diplomové práce zabývá problematikou stanovení základu daně z převodu nemovitostí, bude tato kapitola věnována podrobnějšímu výkladu administrativního oceňování, které se při stanovení daňové povinnosti využívá.

²³ BRADÁČ, A., *Teorie oceňování nemovitostí*, 2004, s. 230.

²⁴ Zákon č. 151/1997 o oceňování majetku, ve znění pozdějších předpisů, § 2

²⁵ Metodická příručka k zákonu 151/1997 Sb. o oceňování majetku, 1999; str. 9

Administrativní oceňování se řídí zákonem č. 151/1997 o oceňování majetku, který je proveden oceňovací vyhláškou. Zákon pro účely oceňování definuje členění staveb a pozemků, stanoví způsoby jejich oceňování, dále řeší oceňování majetkových práv, věcných břemen, cenných papírů a cenin, pohledávek a závazků, oceňování podílů v obchodních společnostech a družstvech a oceňování podniku.

Administrativní oceňování je upraveno vyhláškou o provedení některých ustanovení zákona o oceňování majetku (dále jen oceňovací vyhláška). Tato vyhláška stanoví ceny, koeficienty, přírázky a srážky k cenám a postupy při uplatnění způsobů oceňování věcí, práv, jiných majetkových hodnot a služeb.²⁶ Vyhláška je každoročně aktualizována a její nové znění vstupuje v účinnost vždy k 1. lednu následujícího roku po jejím vydání.

Vyhláška stanoví přesné postupy pro oceňování nemovitostí pro administrativní účely u staveb, bytů, nebytových prostor a pozemků. V praktické části diplomové práce je řešena daňová problematika na příkladu vybraného souboru staveb, proto bude v této kapitole s ohledem na požadovaný rozsah práce přiblížen postup při oceňování podle vyhlášky u staveb.

Vyhláška používá pro výpočet ceny následující metody: oceňování nákladovým způsobem, kombinací nákladového a výnosového způsobu a oceňování porovnávacím způsobem.

Nákladovým způsobem se oceňuje: budova a hala, inženýrská a speciální pozemní stavba, rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek, rekreační chata a zahrádkářská chata, vedlejší stavba, garáž, studna, venkovní úprava, hřbitovní stavba a hřbitovní zařízení, kulturní památka, byt a nebytový prostor, rybník, malá vodní nádrž a ostatní vodní dílo, rozestavěná stavba, stavba určená k odstranění, jiná stavba, stavba bez základů, stavba z více konstrukčních systémů a stavba s víceúčelovým využitím.

Při výpočtu ceny stavby nákladovým způsobem jsou ve vyhlášce definovány a používány následující pojmy a zkratky:

ZCU - základní cena upravená – základní cena upravená příslušnými koeficienty,

ZC - základní cena – základní cena zjištěná podle přílohy č. 2 nebo přílohy č. 3 oceňovací vyhlášky

OP - obestavěný prostor – vypočte se jako součet obestavěného prostoru spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení; obestavěný prostor základů se neuvažuje,

²⁶ Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

K_1 - koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce – hodnoty koeficientu jsou uvedeny v příloze č. 4 oceňovací vyhlášky,

K_2 - koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu – tento koeficient se vypočte podle následujícího vzorce:

$$K_2 = 1,92 + \frac{5,60}{PZP}$$

PZP – průměrná zastavěná plocha v m^2

K_3 - koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu – tento koeficient se vypočte podle následujícího vzorce:

$$K_3 = \frac{2,10}{v} + 1,30$$

pro budovy

$$K_3 = \frac{2,80}{v} + 1,30$$

pro haly

v – průměrná výška podlaží v metrech

K_4 - koeficient vybavení stavby – tento koeficient se vypočte podle následujícího vzorce:

$$K_4 = 1 + 0,54 * n \quad 0,80 \leq K_4 \leq 1,20$$

n – součet objemových podílů konstrukcí a vybavení (uvedených v příloze č. 15) snížený o součet podílů konstrukcí a vybavení s podstandardním vybavením

K_5 - koeficient polohy – hodnoty koeficientu jsou uvedeny v příloze č. 14 oceňovací vyhlášky,

K_i - koeficient změny ceny stavby – hodnoty koeficientu jsou uvedeny v příloze č. 38 oceňovací vyhlášky,

K_p - koeficient prodejnosti – hodnoty koeficientu jsou uvedeny v příloze č. 39 oceňovací vyhlášky,

VC - výsledná cena.

Budova a hala (§ 3)

Cena budovy a haly se zjistí vynásobením počtu m^3 obestavěného prostoru základní cenou za m^3 stanovenou v závislosti na účelu užití, upravenou podle následujícího vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

Cena zjištěná tímto způsobem se sníží o opotřebení způsobem stanoveným příloze č. 15 oceňovací vyhlášky.

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§ 5)

Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, jejichž obestavěný prostor je větší než 1100 m³ nebo které patří k původní zemědělské usedlosti anebo jejichž indexovaná průměrná cena není uvedena v příloze č. 20a v tabulce č. 1 a cena rozestavěného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, základní cenou uvedenou v příloze č. 6, stanovenou v závislosti na druhu konstrukce a upravenou podle odstavce 2.²⁷

Základní cena upravená se vypočte podle vzorce:

$$ZCU = ZC \times K_4 \times K_5 \times K_i \times K_p$$

Cena zjištěná tímto způsobem se sníží o opotřebení dle přílohy č. 15 oceňovací vyhlášky.

Kombinací nákladového a výnosového způsobu se oceňuje stavba, která je celá nebo částečně pronajata a jejíž cena se zjistí nákladovým způsobem podle § 3. Dále se tímto způsobem oceňuje stavba, která není pronajata, ale její stavebně technický stav pronajmutí umožňuje.

Cena nemovitostí zjištěná výnosovým způsobem se vypočte podle následujícího vzorce:

$$CV = \frac{N}{p} \times 100$$

kde

CV – je cena zjištěná výnosovým způsobem

N – roční nájemné upravené podle vyhlášky

p – míra kapitalizace v procentech uvedená v příloze č. 16 oceňovací vyhlášky

Roční nájemné se zjistí z nájemní smlouvy nebo z jiných dokladů o placení nájemného. Nejsou-li tyto doklady k dispozici nebo je-li v nich nájemné nižší než obvyklé, určí se nájemné ve výši obvyklé ceny podle § 2 odst. 1 zákona. Tato musí být prokazatelně zdůvodněna. Roční nájemné je souhrn nájemného za podlahové plochy stavby, které je možno pronajmout, to znamená, že se nezapočítávají plochy společných prostor staveb, jako jsou schodiště, chodby, půdy, sklepy, prádelny a kotelny. Do ročního nájemného se nezapočítávají ceny služeb poskytovaných s užíváním pronajatých nemovitostí. Roční nájemné zjištěné za celou stavbu se sníží o 40 % a o nájemné z pozemku, je-li jiného vlastníka. Pokud nájemné

²⁷ Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, §5

z pozemku nebylo sjednáno nebo jsou-li stavba i pozemek ve vlastnictví stejné právnické nebo fyzické osoby, sníží se o 5 % z ceny pozemku. Celková výše odpočtu však nesmí být vyšší než 50 % z ročního nájemného.

Cena stavby vypočtená nákladovým způsobem a cena vypočtená výnosovým způsobem se srovná způsobem, který je stanoven v příloze č. 17 v tabulce č. 2 podle zatřídění do skupiny podle tabulky č. 1 na základě analýzy rozvoje nemovitosti.

Podle postupu stanoveného v tabulce č. 2 se dále vypočte cena nemovitosti kombinací nákladového a výnosového způsobu.

Cena stavby vypočtená nákladovým způsobem a cena vypočtená výnosovým způsobem se srovná způsobem, který je stanoven v příloze č. 17 v tabulce č. 2 podle zatřídění do skupiny podle tabulky č. 1 na základě analýzy rozvoje nemovitosti.

Porovnávacím způsobem se oceňuje: garáž, byt ve vícebytovém domě, rekreační a zahrádkářská chata, rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek o obestavěném prostoru do 1.100 m³.

Při výpočtu ceny porovnávacím způsobem užívá vyhláška následujících pojmů:

CU – cena upravená za m³ obestavěného prostoru

IPC – indexovaná průměrná cena podle přílohy č. 18 tabulky č. 1

I – index cenového porovnání vypočtený podle vzorce $I = I_T \times I_P \times I_V$

I_T – index trhu, stanoví se podle vzorce $I_T = 1 + \sum_{i=1}^3 T_i$

kde *T_i* – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu z přílohy č. 18a

I_P – index polohy, stanoví se podle vzorce $I_P = 1 + \sum_{i=1}^5 P_i$

kde *P_i* – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy z přílohy č. 18a

I_V – index konstrukce a vybavení, stanoví se podle vzorce $I_V = \left(1 + \sum_{i=1}^6 V_i \right) : V_6$

kde *V_i* – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení podle přílohy č. 18

Popisy hodnocených znaků, charakteristik jejich kvalitativních pásem a jejich hodnoty jsou uvedeny v příslušných tabulkách uvedených příloh. Hodnota i-tého znaku se stanoví začleněním nemovitosti podle jejích charakteristik do kvalitativního pásma znaku.

Rodinný dům, rekreační chalupa a rekreační domek (§ 26a) - cena dokončeného rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, s výjimkou těch, které patří k původní zemědělské usedlosti, o obestavěném prostoru do 1.100 m³, se zjistí vynásobením počtu m³ obestavěného prostoru rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, určeného způsobem uvedeným v příloze č. 1, indexovanou průměrnou cenou uvedenou v příloze 20a a upravenou podle odstavce 2. V této ceně je zahrnuto standardní vybavení rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku uvedené v příloze č. 6.

Cena upravená se zjistí podle vzorce: $CU = IPC \times I$

Cena rodinného domu, rekreační chalupy nebo rekreačního domku, zjištěná porovnávacím způsobem zahrnuje i cenu venkovních úprav tvořících její příslušenství, uvedených v příloze č. 11, kromě položek č. 15, 19, 21, 23 a 34, a popřípadě cenu vedlejších staveb, tvořících její příslušenství, pokud součin výměr jejich zastavěných ploch není větší než 25 m².

Je-li součet výměr zastavěných ploch všech vedlejších staveb tvořících příslušenství k rodinnému domu, rekreační chalupě nebo rekreačního domku větší než 25 m², ocení se tyto stavby samostatně podle části druhé. Pozemky a trvalé porosty se ocení podle části třetí a páté.²⁸

²⁸ Vyhláška č. 3/2008 Sb. o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, § 26a

3. IDENTIFIKACE NÁKLADŮ NA TRANSAKCE SPOJENÉ S PŘEVODY NEMOVITOSTÍ

S převodem nemovitosti jsou vždy spojeny určité náklady, které nese strana prodávající nebo kupující. V některých případech je jejich výše určena zákonem nebo jiným právním předpisem, v jiných případech je cena smluvní nebo záleží na rozhodnutí účastníků, zda danou službu využijí a budou za ni platit. Na českém trhu s nemovitostmi stále panuje snaha mnohých účastníků zajistit si veškeré služby spojené s prodejem vlastními silami a tím ušetřit. Přitom mnoho prodávajících prodává nemovitost jednou nebo dvakrát za život a nemá potřebné právní vzdělání a další odborné znalosti.

Na tuzemském trhu s nemovitostmi působí mnoho realitních kanceláří od malých rodinných firem, kde vše zajišťuje jedna osoba až po celorepublikové i nadnárodní sítě. Kvalita nabízených služeb může být různá a z pohledu kupujícího či prodávajícího je vždy dobré si pečlivě prověřit informace. Realitní kancelář může celou transakci ulehčit především lidem, kteří se nemohou nebo nechťejí prodeji své nemovitosti plně věnovat. I pro takzvané „samoprodávce“ je ovšem na místě doporučit, aby si nechali přinejmenším kupní smlouvu zpracovat odborníkem a zaplacení kupní ceny, zvláště pokud se jedná o vyšší částky, provedli prostřednictvím úschovy u třetí osoby. Náklady, které mohou způsobit chyby při provedení celé transakce laickým způsobem totiž často převyšují očekávání všech zúčastněných.

Tato kapitola identifikuje náklady na transakce spojené s převody nemovitostí a jejich obvyklou výši v současných tržních podmínkách.

3.1. Správní poplatky

Při převodu nemovitosti je potřeba počítat s nutností uhradit hned několik správních poplatků. Jedná se především o poplatky spojené s administrací celého procesu převodu katastrálním úřadem a dále poplatky spojené s ověřením podpisů na smlouvách.

Poplatek za přijetí návrhu na zahájení řízení o povolení vkladu do katastru nemovitostí - podle novely zákona č. 265/1992 Sb., o zápisech vlastnických a jiných věcných práv k nemovitostem (katastrální zákon) a zákona o správních poplatcích, došlo s účinností od 1.1.2012 ke zvýšení poplatku za vklad vlastnického práva do katastru nemovitostí z 500,- Kč na **1.000,- Kč**. Návrhem na vklad není pouze návrh na vklad změny vlastníka nemovitosti, ale i jiné příležitosti, jako je vklad zástavního práva. Pokud je nemovitost pořizovaná na hypotéku

či jiný úvěr se zástavou nemovitosti, je poplatek za přijetí návrhu hrazen dvakrát - jednou při vkladu nového vlastníka a podruhé při vkladu zástavního práva.

Dalšími případy účtování poplatku za přijetí návrhu jsou vklady dohod o vypořádání společného jmění manželů ať v rámci manželství nebo po rozvodu v rámci vyrovnání majetkových vztahů nebo rozdělení domu na bytové jednotky a naopak sloučení bytových jednotek do domu, je-li majitelem všech jednotek stejná osoba. Stejným způsobem se vkládají věcná břemena.²⁹

Výpis z katastru je potřebný pro přípravu smluvní dokumentace, informace o nemovitosti jsou zapsány na listu vlastnictví. Podle sazebníku katastru nemovitostí za každých 20 měrných jednotek výpisu či opisu zaplatí žadatel **100 Kč**. Měrnou jednotkou je přitom myšlena parcela, budova, byt či nebytová jednotka evidovaná v katastru nemovitostí.

Výpis z katastru je potřeba dokládat opět např. k žádosti o hypoteční úvěr, kdy banky uvolní prostředky až v okamžiku, kdy je zahájeno řízení o povolení vkladu zástavního práva ve prospěch banky, v některých případech banky čekají až na vložení zástavního práva. Výpis s vkladem zástavního práva nevyžadují všechny banky - některé si situaci na katastru ověří prostřednictvím dálkového přístupu.

Katastrální mapa - přestože je poplatek za vydání kopie katastrální mapy opticky nižší než poplatek za výpis z katastru, může se výrazně prodražit. Účtovaných 50 Kč za kopii mapy se týká každého jednoho i jen započatého listu formátu A4. I katastrální mapy je nezbytné využívat pouze k úředním úkonům. Pro "neúřední" úkony lze využít katastrální mapy zveřejněné na internetu, které jsou navíc propojené s dalšími informacemi evidovanými v katastru nemovitostí.

Legalizace podpisů na smluvní dokumentaci – vklad do katastru má svá pravidla, která je nutno dodržet, jinak katastrální úřad proces přeruší nebo vklad zamítne. Jedním z nich je nutnost ověření podpisů na předkládaných smlouvách. Legalizací se ověřuje, že žadatel listinu před ověřující osobou vlastnoručně podepsal nebo podpis na listině uznal za vlastní. Zároveň se legalizací ale nepotvrzuje správnost ani pravdivost údajů uvedených v listině ani jejich soulad s právními předpisy a ověřující úřad za obsah listiny neodpovídá, obdobně jako u vidimace. I u legalizace existují zákonem stanovené výjimky, kdy ji nelze provést.

²⁹ HYPOINDEX.CZ. Katastr nemovitostí: Kolik a za co zaplatíte? [online]. Hypoindex.cz [31. 3. 2013]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/katastr-nemovitosti-kolik-a-za-co-zaplatite/>

Ověření podpisu se neprovede:

- jde – li o legalizaci podpisu ověřující osoby, která legalizaci provádí
- je-li podpis vyhotoven jinými písmeny než písmeny latinské abecedy
- jde-li o legalizaci podpisu na listině, která neobsahuje žádný text
- je-li legalizován podpis na listině, která je psána v jiném než českém nebo slovenském jazyce a není-li současně předložena v úředně ověřeném překladu do jazyka českého

Legalizace ověřuje pravost podpisu osoby, u které byla zjištěna totožnost. Žadatel se musí na kontaktní místo dostavit vždy osobně a předložit listinu, na které chce ověřit pravost podpisu. Dále se musí prokázat alespoň jedním zákonem předepsaným dokladem totožnosti. Žadatel o legalizaci předloží k prokázání své totožnosti platný:

- občanský průkaz nebo cestovní doklad, jde-li o státního občana České republiky
- průkaz o povolení k pobytu nebo cestovní doklad anebo průkaz totožnosti občana členského státu Evropské unie, jde-li o cizince
- průkaz žadatele o udělení azylu, jde-li o osobu, která podala žádost o udělení azylu
- průkaz o povolení k pobytu azylanta, jde-li o osobu, které byl udělen azyl
- průkaz žadatele o udělení dočasné ochrany, jde-li o osobu, která podala žádost o udělení dočasné ochrany
- nebo průkaz cizince požívajícího dočasné ochrany, jde-li o osobu, které byla udělena dočasná ochrana

Výše poplatků za provedené úkony se řídí zákonem o správních poplatcích. U vidimace žadatel zaplatí 30,- Kč za každou i započatou ověřenou stranu předkládané listiny formátu A4 a u legalizace 30,- Kč za každý ověřený podpis. Pokud si žadatel nechá podpis legalizovat u notáře nebo advokáta, který listinu sepsal, musí počítat s tím, že k ceně bude připočítáno DPH v zákonné výši.³⁰

Od 1. července 2009 vstoupila v účinnost novela zákona č. 21/2006 Sb. o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu (zákon o ověřování). Ověřování listin a podpisů tedy kromě notářů, advokátů nebo úřadů provádí i kontaktní místa CZECH POINT.

³⁰ Hospodářská komora České republiky [on-line]. Ověřování listin a podpisů (vidimace a legalizace) [cit. 2013-03-31]. Dostupné z: <http://www.komora.cz/pomahame-vasemu-podnikani/czechpoint-6/overovani-listin-a-podpisu/overovani-listin-a-podpisu-vidimace-a-legalizace.aspx>

3.2. Odměna za sepsání kupní smlouvy (darovací, směnné)

V závislosti na tom, o jaký druh převodu nemovitosti se jedná, potřebují smluvní strany zajistit sepsání smlouvy. Ve většině případů se jedná o smlouvu kupní, darovací nebo smlouvu směnnou. V kupní smlouvě je podle občanského zákoníku nutné určit smluvní strany, předmět smlouvy podle katastru nemovitostí, prohlášení smluvních stran, kupní cenu, údaj o počtu vyhotovení, ujednání o účinnosti smlouvy a prohlášení o souhlasu s obsahem smlouvy. Do katastru nemovitostí se smlouva vkládá společně s návrhem na vklad, což je speciální formulář, který se přikládá k potřebnému počtu vyhotovení smluv. Kupní smlouvy se do katastru vkládají v počtu na každého účastníka jedna plus dvě navíc. Smluvní strany si sice mohou smlouvu sepsat samy podle vzoru, odborníci to však nedoporučují, protože je třeba dodržet přesný formální postup a náležitosti, tak aby katastr mohl vklad provést. Kupní smlouvu může za úplaty sepsat advokát nebo notář. U advokátní kanceláře je poplatek za sepsání kupní smlouvy smluvní, řádově se jedná o částku v rozmezí **2.000 – 5.000 Kč**. Notář si účtuje poplatek dle sazebníku, cena se odvíjí od výše kupní ceny a záleží na tom, zda notář provádí zároveň i úschovu kupní ceny.

3.3. Odměna za úschovu kupní ceny

Jak vyplývá z výše uvedených informací, převod vlastnictví nemovitosti provádí katastrální úřad vkladem (smlouvy kupní, darovací, směnné apod.). Lhůta pro vkladové řízení je ze zákona 30 dní, přičemž vlastnictví k nemovitosti přechází zpětně ke dni, kdy byl návrh na vklad doručen katastrálnímu úřadu. Aby se obě strany - převodce i nabyvatel nemovitosti během této doby vyhnuly nejistotě, je pro ně výhodné využít úschovu kupní ceny u nestranné osoby. Výhody využití úschovy peněz jsou zřejmé - prodávající tak vylučuje riziko, že by mu nebyla kupní cena v plné výši zaplacená a kupující neriskuje předání peněz před zápisem vlastnického práva do katastru nemovitostí. Kupující si navíc může zajistit zaplacení daně z převodu nemovitostí, za jejíž zaplacení ze zákona za prodávajícího ručí.³¹ Dalším důvodem využívání úschov je také možnost komplikací během vkladového řízení, katastrální úřad může požadovat různá doplnění, může dojít k zamítnutí vkladu, úschova kupní ceny u třetí osoby tedy obě strany motivuje ke spolupráci, tak aby byla transakce zdárně dokončena.

V zásadě si můžeme vybrat ze 3 typů úschovy kupní ceny:

³¹ Notářská komora České republiky [on-line]. Notářská úschova. [cit. 2013-03-24]. Dostupné na: <http://www.nkcr.cz/index.php?page=notarskeuschovy>

- advokátní úschova
- notářská úschova
- bankovní úschova

Advokátní úschova - úschovu kupní ceny zajišťuje smluvně advokát na základě samostatné smlouvy o úschově nebo svěřenské smlouvy. Často bývá tato smlouva přímo zabudována do kupní smlouvy, pokud ji sepisuje tentýž advokát. Každý obchodní případ (každá jednotlivá smlouva o úschově) má přiřazen jedinečný účet úschovy. Po dobu platnosti smlouvy o úschově tento účet slouží jen a výhradně pro daný obchodní případ. S peněžními prostředky na účtu úschov nakládá advokátní kancelář pouze dle ustanovení písemné smlouvy o advokátní úschově, od kterých se nemůže odchýlit bez předchozí písemné dohody všech smluvních stran, pokud závazné rozhodnutí orgánu veřejné moci či obecně závazný právní předpis České republiky nestanoví jinak. Cena za úschovu je u jednotlivých advokátních kanceláří stanovena smluvně, obvykle se pohybuje ve výši **3.000 Kč – 6.000 Kč**, někdy je odstupňována podle výše svěřené finanční částky, případně může být poskytnuta sleva, pokud advokát současně sepisuje i kupní smlouvu.

Notářská úschova - princip je podobný jako u úschovy advokátní. Notář může kromě sepsání kupní smlouvy také převzít kupní cenu do notářské úschovy a zajistit tak pro obě strany smlouvy bezpečný způsob její úhrady. Sepsání kupní smlouvy a provedení úschovy peněz za účelem úhrady kupní ceny jsou úkony natolik související, že je vhodné, aby je prováděla jedna osoba – notář. Od advokátní úschovy se liší notářská úschova především způsobem odměny. Zatímco advokát je soukromý subjekt, který úschovu poskytne za smluvní cenu, notář se musí řídit vyhláškou o odměnách a náhradách notářů a správců dědictví, kde je pevně stanoven tarif odměn.

Tab. č. 3.1.: Tabulka sazeb za přijetí do úschovy, jde-li o peníze nebo cenný papír, přijímané za účelem jejich vydání další osobě

Tarifní hodnota	Sazba
z prvních 100.000 Kč tarifní hodnoty	1,2 %
z přebývajících částky až do 500.000 Kč tarifní hodnoty	0,6 %
z přebývajících částky až do 1.000.000 Kč tarifní hodnoty	0,4 %
z přebývajících částky až do 10.000.000 Kč tarifní hodnoty	0,2 %
z přebývajících částky až do 30.000.000 Kč tarifní hodnoty	0,1 % , nejméně 1.000 Kč

Zdroj: Vyhláška o odměnách a náhradách notářů a správců dědictví

Částka nad 30 000 000 Kč se do základu tarifní hodnoty nezapočítává. Nelze-li určit tarifní hodnotu za přijetí cenného papíru do úschovy, nebo ji lze určit jen s nepoměrnými náklady činí cena 1 500 Kč. Přijímá-li notář do úschovy peníze v souvislosti se smlouvou, kterou sepsal, jednu desetinu z odměny vypočtené podle vět první a druhé.³²

Bankovní úschova - u většiny z komerčních bank působících na trhu je možné pro úschovu kupní ceny otevřít dokumentární akreditiv. Dokumentární akreditiv je písemný závazek banky vystavený na základě instrukce kupujícího poskytnout oprávněné osobě peněžní plnění v dohodnuté výši a tehdy, až budou splněny všechny podmínky akreditivu. Při použití dokumentárního akreditivu má kupující jistotu, že výplata proběhne až poté, co obchodní partner splní všechny předepsané podmínky. Pro prodávajícího je jistotou, že za realizovanou dodávku dostane zapláceno po splnění podmínek akreditivu. Některé banky umožňují uzavřít dohodu o správě kupní ceny, jedná se o období dokumentárního akreditivu, produkt je orientován přímo na transakci prodeje nemovitosti. Jedná se o službu pro klienty, z nichž jeden je prodávajícím a druhý kupujícím přesně definované nemovitosti na území ČR. Dohoda o správě kupní ceny poskytuje jistotu prodávajícímu i kupujícímu při prodeji či koupi nemovitosti. Podstatou dohody o správě kupní ceny je složení kupní ceny kupujícím, závazek banky kupní cenu převzít do správy a za sjednaných podmínek kupní cenu vyplatit prodávajícímu, případně vrátit kupujícímu. Podmínkou pro vyplacení kupní ceny

³² Vyhláška Ministerstva spravedlnosti ze dne 29. května 2001 o odměnách a náhradách notářů a správců dědictví

prodávajícímu je předložení v dohodě specifikovaných dokumentů bance, případně splnění dohodnutých podmínek, a to ve lhůtě uvedené v dohodě.³³

Dle aktuálního sazebníku ČSOB, a.s. zaplatí klient za uzavření smlouvy 0,2 % ze spravované částky, **min. 9 000 Kč max. 40 000 Kč**, nad 20 mil. uložené částky je stanovováno individuálně.

3.4. Znalecký posudek a tržní odhad

Odhady ceny nemovitosti jsou zpracovány pro zjištění hodnoty převáděné nemovitosti. V návaznosti na důvod, proč je odhad zpracován, lze obecně rozšířit dva druhy odhadů – administrativní a tržní.

Administrativní znalecký posudek je oprávněn zpracovat pouze soudní znalec, který je jmenován příslušným krajským soudem. Jejich seznam je možné získat u Komory soudních znalců či na krajském soudu. Tyto odhady se používají nejčastěji pro výpočet daně z převodu nemovitosti, případně daně darovací. Znalecký odhad, tedy odhad vypracovaný soudním znalcem, je zpracováván na základě prováděcí vyhlášky zákona o oceňování. Prováděcí vyhláška používá pro výpočet administrativní ceny, koeficient polohy a koeficienty změn cen stavebních prací.

Oceňovací vyhláška dělí nemovitosti či stavby podle různých kritérií, a to jak z hlediska druhu a způsobu využití, tak z hlediska polohy nemovitosti, jež má nezanedbatelný a často i rozhodující vliv na konečnou cenu. Je tedy zřejmé, že v podstatě stejná nemovitost, jež je užívána různým způsobem a je umístěna v jiné lokalitě má různou odhadní cenu.

Tržní odhad má za úkol ozřejmit, za kolik je možné byt, dům či pozemek prodat. Tržní odhady může zpracovat také koncesovaný odhadce, který pracuje na základě živnostenského listu. Koncese k jejich činnosti jim vydává Ministerstvo průmyslu a obchodu. Pro vypracování tržního odhadu se používají tři základní metody, z nichž vzejdou tři dílčí hodnoty nemovitosti – výnosová, porovnávací a věcná. Pro přesnější výsledek se v některých případech používá jejich kombinace. Cena za odhad je závislá především na druhu oceňované nemovitosti a náročnosti zpracování posudku a u jednotlivých odhadců se může lišit.³⁴

³³ Komerční banka, a.s. [on-line]. Dohoda o správě kupní ceny. [cit. 2013-03-24].

<http://www.kb.cz/cs/firmy/firmy-s-obratem-pod-60-milionu/ucty-a-platby/dohoda-o-sprave-kupni-ceny.shtmli>,

³⁴ Aktuálně.cz. [on-line]. Tržní odhad. [cit. 2013-03-14].

<http://aktualne.centrum.cz/finance/reality/clanek.phtml?id=137834>

3.5. Náklady na inzerci

Náklady na inzerci jsou těžko vyčíslitelná položka, závisí velmi na způsobu propagace nemovitosti, době jejího nabízení a možnostech, které chce prodávající v rámci inzerce využít. Nejčastěji jsou využívány následující informační kanály:

Internet – prodávající může zvolit z množství inzertních serverů pro nemovitosti od placených až po neplacené, celorepublikové nebo regionální. V dnešní době je internet nepoužívanější a nejefektivnější forma inzerce. Z neplacených realitních serverů jsou nejhojněji využívány www.bazos.cz, www.hyperinzerce.cz, www.bezrealitky.cz, www.annonce.cz, placenou ale mnohdy efektivnější inzerci umožňují např. www.sreality.cz nebo www.sbazar.cz. Cena jednoho inzerátu na www.sreality.cz je aktuálně **60 Kč + DPH/den**. Pokud si inzerent přeje, aby byl jeho inzerát topován (posunován v pořadí inzerátů na přední místa), musí počítat s dalšími příplatky.

Tisk – zveřejnění nabídky v místním tisku, využití inzertních novin realitní kanceláře. Cena dle individuálního sazebníku daných novin.

Vývěsky – inzerce ve vývěškách na frekventovaných místech. Cena smluvní sjednaná dle sazeb majitele.

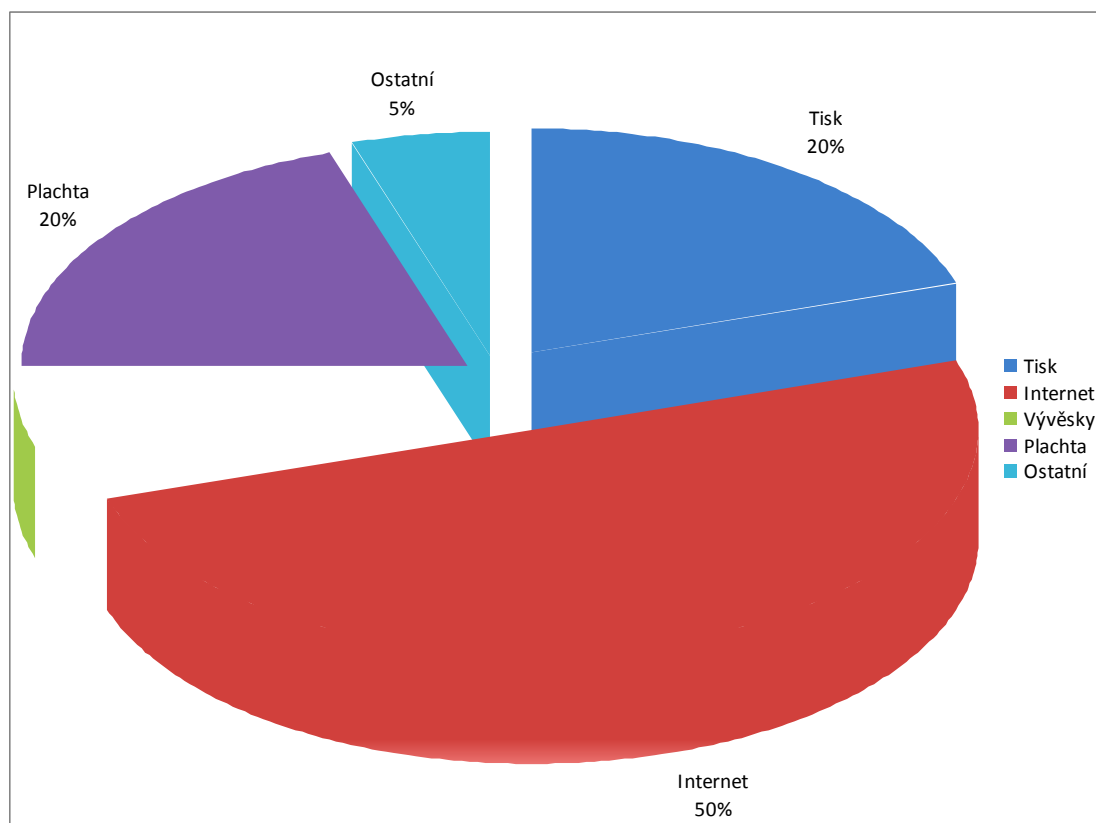
Reklamní plachta – u některých nemovitostí je vhodné upoutat pozornost reklamní plachtou, jedná se především o nemovitosti umístěné u frekventovaných komunikací. Cena za 1 m² se pohybuje cca. od **300 Kč**.

Inzerce v supermarketech – nejméně nákladná, nevýhodou je omezená životnost inzerátu, vývěsky se často mění, lidé si berou lístky s inzeráty

Billboard – používaný často u větších developerských projektů (nové byty nebo pozemky k prodeji). Cena smluvní individuálně, pohybuje se v řádech desítek tisíců korun.

Pokud prodávající využije služeb realitní kanceláře, bývá zpravidla cena inzerce již zahrnuta v provizi. Účinnost jednotlivých typů inzercí zobrazuje graf marketingových aktivit při oslovování potenciálních kupujících.

Obr. 3.1.: Grafické znázornění rozložení účinnosti marketingových aktivit při oslovování potenciálních kupujících



Zdroj: Realitní kancelář Re/max

3.6. Cestovní náklady na prohlídky

Pokud se majitel nemovitosti rozhodne zajistit si prodej vlastními silami, musí počítat s tím, že po zveřejnění nabídky v inzerci bude nutné nemovitost zájemcům zpřístupnit. Výše cestovních nákladů se bude v tomto případě odvíjet od několika faktorů. Především zde bude hrát roli vzdálenost bydliště majitele od nabízené nemovitosti, atraktivita nemovitosti a poměr nabídkové ceny ke skutečně obchodovatelné tržní ceně. Průměrně se v současné době nemovitost na trhu nabízí 6 měsíců než dojde k jejímu prodeji. Především majitelé nemovitostí, které jsou vzdálenější od jejich bydliště, by měli zvážit možnost spolupráce s některou z místních realitních kanceláří, která se o prohlídky postará. Dále musí prodávající odečíst náklady alternativních příležitostí, což je čas, který by místo cest na prohlídky mohl věnovat jiným činnostem, které by mu přinesly zisk.

3.7. Provize realitní kanceláře

Každý, kdo chce prodat nebo koupit nemovitost, by měl podle své osobní situace a svých možností věnovat se prodeji či vyhledávání nemovitosti, zvážit využití služeb realitní kanceláře. Na trhu je nepřeberné množství subjektů podnikajících v realitní branži, od rodinných firem, kde vše obstarává jedna osoba až po velké společnosti s celorepublikovou nebo dokonce nadnárodní působností. Při rozhodování, které realitní kanceláři svoji nemovitost svěřit, je dobré se předem obeznámit se službami, které daná společnost poskytuje (způsob a dosah inzerce, právní služby, úroveň jednání obchodních zástupců společnosti, získání referencí od bývalých klientů atd.).

Za své služby si realitní kancelář účtuje provizi, na kterou má ve většině případů nárok pouze v případě úspěšné realizace prodeje. Provizi platí zpravidla prodávající, v některých regionech je však podle místních zvyklostí účtována kupujícímu. Výše provize bývá smluvní a obvykle se pohybuje ve výši **3 – 6 %** z dosažené kupní ceny. V některých případech, obzvlášť u levnějších nemovitostí je sjednána provize fixní, tak aby byly pokryty veškeré náklady na prodej.

Služby zahrnuté do provize se liší podle společnosti a nebo také dohody smluvních stran. U renomovaných realitních kanceláří jsou v rámci provize poskytovány následující služby:

- stanovení a doporučení reálné kupní ceny nemovitosti
- zpracování profesionální nabídkové prezentace nemovitosti pro její další marketing
- inzerce na internetu, v tisku, na vývěškách, označení nemovitosti v terénu
- aktivní nabízení nemovitosti zájemcům
- zajišťování a vedení prohlídek, poskytování informací zájemcům, vyjednávání podmínek
- příprava rezervační smlouvy, zajištění složení zálohy
- příprava kupní smlouvy a smlouvy o úschově právníkem
- prověření platební schopnosti kupujícího, případně zajištění financování úvěrem
- podání návrhu na vklad převodu vlastnictví na příslušný katastr nemovitostí se všemi potřebnými dokumenty
- předání nemovitosti novému majiteli včetně předávacího protokolu a zajištění přepisu energií
- zajištění odhadu ceny nemovitosti pro daňové přiznání
- zajištění vypracování daňového přiznání k dani z převodu nemovitosti

- zajištění odvodu daně z převodu nemovitosti z advokátní úschovy
- poprodejní servis (stěhování, malování, vyklizení nemovitosti)

3.8. Geometrický plán

Geometrický plán je technickým podkladem a neoddělitelnou součástí všech listin, podle nichž má být proveden zápis do katastru nemovitostí, je-li třeba předmět zápisu zobrazit do katastrální mapy a přílohou listin, kterými se zřizuje věcné břemeno k části pozemku. Nejčastěji se geometrický plán vyhotovuje pro případy:

Vyznačení budovy – geometrický plán se vyhotovuje u dokončené výstavby. Může se jednat o novostavbu nebo přístavbu ke stávající budově, pokud tato stavba změnila půdorys budovy.

Hypotéční úvěr – geometrický plán s vyznačením rozestavěné stavby je nutné vyhotovit v případě, že kupující žádá hypotéční úvěr. Geometrický plán pro tyto účely je možné vyhotovit v momentě, kdy je zřetelný půdorys prvního nadzemního podlaží.

Rozdělení pozemku, změna nebo vytyčení hranice pozemku – geometrický plán se vyhotovuje, když chce vlastník část svého pozemku prodat případně darovat. Geometrický plán je potom povinnou součástí kupní nebo darovací smlouvy. Ke vkladu do katastru nemovitostí je nutné zajistit i souhlas příslušného stavebního úřadu.

Věcné břemeno – v případě, že je na pozemku postavena stavba např. zařízení distribuční soustavy, kabelové vedení, sloup, ke které je nutný volný přístup z důvodu údržby. Vyznačení věcného břemene je grafické vyjádření rozsahu práva, které omezuje vlastníka pozemku ve prospěch jiného.

Doplnění katastru nemovitostí – pozemek vedený doposud ve zjednodušené evidenci, který není zobrazen v mapě katastru nemovitostí. Geometrickým plánem dostane pozemek nové parcelní číslo, ale především bude nově v terénu vytyčen a bude přesně určena jeho výměra.

Každý geometrický plán musí být ověřen, že byl vytvořen podle platných právních předpisů. Ověření může provést jen úředně oprávněný zeměměřičský inženýr, který odpovídá za odbornou úroveň, za dosažení přesnosti a za správnost a úplnost náležitostí dle právních předpisů. Následně musí být geometrický plán potvrzen katastrálním úřadem, který musí souhlasit s číslováním parcel.

Vyhotovení geometrického plánu provádějí soukromí geodeti, cena za geometrický plán je tedy účtována smluvně. Většinou se odvíjí podle počtu geometrických bodů a vychází

z tvaru a velikosti zaměřovaného pozemku. Cena za zhotovení geometrického plánu u jednoduchého tvaru pozemku (např. obdélníku) se pohybuje v rozpětí **3.000 – 6.000 Kč**.

3.9. Průkaz energetické náročnosti budovy

Zákon č. 318/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů s účinností od 1. ledna 2013, zavádí povinnost průkazů energetické náročnosti budov i pro stavby s plochou menší než 1.000 m². Zjednodušeně řečeno tento průkaz udává, kolik vstupních hodnot za jeden rok je potřeba do budovy vnést, tak aby byla obyvatelná. Prakticky se jedná o spotřebu energií v budově (plyn, teplo, elektrická energie). Průkaz energetické náročnosti má kupujícímu posloužit jako vodítko, jak moc bude stavba náročná na provoz.³⁵

Zákon ukládá povinnost pořízení průkazu při:

- stavbě nové budovy s plochou nad 50 m²
- větší stavební úpravě budovy, za kterou se považuje například i zateplení
- prodeji budovy nebo části budovy
- v případě pronájmu části budovy je průkaz nutný až od 1. ledna 2016

Energetický průkaz není nutné pořizovat ke stavbám pro rodinnou rekreaci nebo ke stavbám s plochou pod 50 m². Povinnost se nevztahuje ani na budovy určené pro náboženské účely, kulturní památky nebo budovy v památkových rezervacích či zónách. V případě prodeje či pronájmu bytu umožňuje zákon průkaz nahradit prokázáním energetické náročnosti pomocí vyúčtování za teplo, plyn a elektřinu za poslední tři roky.

Průkaz energetické náročnosti budov zpracovávají energetičtí specialisté, kteří jsou certifikováni ministerstvem průmyslu a obchodu.

Energetická náročnost může spadat do jedné ze sedmi kategorií, z nichž je každá označena písmenem abecedy od A do G.

³⁵ Zákon č. 318/2012 Sb. ze dne 19. července 2012, kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů.

Obr. č. 3.2. Průkaz energetické náročnosti budovy

PRŮKAZ ENERGETICKÉ NÁROČNOSTI BUDOVY				
Typ budovy, místní označení Adresa budovy Celková podlahová plocha:			Hodnocení budovy	
			stávající stav	po realizaci doporučení
Měrná vypočtená roční spotřeba energie v kWh/m²rok			XY	XY
Celková vypočtená roční dodaná energie v GJ			XY	XY
Podíl dodané energie připadající na:				
Vytápění	Chlazení	Větrání	Teplá voda	Osvětlení
%	%	%	%	%
Doba platnosti průkazu		DD.MM.RRRR		
Průkaz vypracoval		Jméno a příjmení Osvědčení č. XY		

Zdroj: www.mesec.cz

- A – mimořádně úsporná
- B – úsporná
- C – vyhovující
- D – nevyhovující
- E – nehospodárná
- F – velmi nehospodárná
- G – mimořádně nehospodárná

Vystavený průkaz má platnost 10 let od data vyhotovení. Výjimkou je situace, kdy by během této doby byla stavba prodávána, pronajímána nebo výrazně rekonstruována. Kromě toho, že si každý subjekt stanovuje svou cenu za poskytované služby, se ta odvíjí ještě od specifík stavby, ke které se průkaz vystavuje. Odvíjí se například od členitosti a stáří domu. Svou roli tedy hraje i kolik má například stavba pater, zda je podsklepená, jestli má jednoduché vytápění nebo zda využívá i obnovitelných zdrojů a podobně. Protože je cena smluvní a nekoriguje ji žádný právní předpis, záleží na tržních podmínkách a dohodě. Řádově se cena za vyhotovení energetického průkazu k rodinnému domu může pohybovat v rozmezí **3.000 – 10.000 Kč**.³⁶

3.10. Daň z převodu nemovitosti

Jedním z největších nákladů při prodeji nemovitosti je pro prodávajícího daň z převodu nemovitosti. Princip této daně je vysvětlen v kapitole výše v kapitole 2.3.3., stejně tak připravované legislativní změny týkající se této daně. Za základ daně je brána cena kupní nebo administrativní, vždy ta z nich, která je vyšší. Sazba daně činí 4 %.

³⁶ MĚŠEC.CZ. Průkaz energetické náročnosti budovy: K čemu vám je a kolik bude stát? [online]. Měšec.cz [31. 3. 2013]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy-k-cemu-vam-je-a-kolik-bude-stat/>

3.11. Daň z příjmu

Daň z příjmu se v mnoha případech také podílí poměrně vysokým procentem na nákladech spojených s převodem nemovitosti. Na rozdíl od daně z příjmu zde zákon umožňuje více možností osvobození a také odpočet výdajů na dosažení příjmů. Princip daně z příjmu fyzických a daně z příjmu právnických osob je opět popsán v kapitolách č. 2.3.1. a 2.3.2. Sazba daně činí 15 %.

4. ANALÝZA TRANSAKČNÍCH NÁKLADŮ U VYBRANÝCH NEMOVITOSTÍ A DOPORUČENÍ PRO PRAXI

V rámci této kapitoly budou uvedeny dva příklady z praxe, na kterých budou ověřovány hypotézy stanovené v úvodu práce. Prvním z příkladů je srovnání transakčních nákladů při prodeji nemovitosti ve dvou variantách. V prvním případě probíhá prodej bez zprostředkovatele, ve druhém případě vstupuje do transakce zprostředkující subjekt, kterým je realitní kancelář. Cílem tohoto praktického příkladu je zjistit, v kterém případě bude prodej pro majitele finančně náročnější a vysvětlit klady a zápory obou způsobů prodeje.

Ve druhé podkapitole bude provedena analýza jednoho z transakčních nákladů, kterým je daň z převodu nemovitostí. U vybraného souboru nemovitostí budou za určité časové období zkoumány tržní a administrativní ceny jako základ daně z převodu nemovitostí. Cílem této části práce je zjistit, zda administrativní ceny odrážejí skutečné tržní ceny a zda je tím zajištěna spravedlnost ve výběru daní.

4.1. Porovnání nákladů při využití zprostředkovatele a bez zprostředkovatele

Cílem tohoto příkladu je zjistit, který ze způsobů je pro majitele výhodnější po finanční stránce a ověřit hypotézu tohoto znění: ***„Prodej nemovitosti prostřednictvím realitní kanceláře je pro prodávajícího finančně nákladnější než prodej bez zprostředkování“*** a poukázat na možné výhody a nevýhody obou způsobů prodeje.

Je dána situace, kdy majitel prodává rodinný dům, který zdědil v roce 2010, cena zjištěná pro účel dědictví byla 800.000 Kč, neměl zde trvalý pobyt ani v domě nebydlel, dům je vzdálený 30 km od jeho bydliště. K domu přiléhá garáž, která není zkolaudovaná a zapsaná v katastru nemovitostí, bude ji tedy nutné zaměřit a zlegalizovat. Dům se nabízel k prodeji tři měsíce, po této době se podařilo najít kupce, který dům koupil za cenu 1.000.000 Kč, k převodu v katastru nemovitostí na kupujícího došlo v březnu 2013. Cena zjištěná ve znaleckém posudku pro účely daně z převodu nemovitostí byla 1.050.000 Kč.

Tab. 4.1.: Přehled nákladů spojených s prodejem nemovitosti při využití zprostředkovatele a bez využití zprostředkovatele

Položka	Poznámka	Prodej bez RK	Prodej s RK
Cena prodeje	Dosažená kupní cena	1.000.000	1.000.000
Provize vč. DPH	Provize ve výši 5 % z prodejní ceny + DPH	bez provize	60.500
Správní poplatky	List vlastnictví, katastrální mapa, 2x ověření podpisu	210	zahrnuto v provizi
Odměna za sepsání kupní smlouvy	Smluvní odměna advokátovi	3.000	zahrnuto v provizi
Odměna za advokátní úschovu	Smluvní odměna advokátovi	3.000	3.000
Znalecký posudek	Smluvní odměna znalci	4.800	zahrnuto v provizi
Náklady na inzerci	Prodávající využíval bezplatné realitní servery a inzerci na placeném serveru Sreality, kde jeden inzerát stojí 60 Kč+DPH/den, kromě toho si nechal vyrobit reklamní plachtu s nápisem NA PRODEJ a svým telefonním číslem, kterou umístil na dům	5.600	zahrnuto v provizi
Cestovní náklady na prohlídky	Prodávající absolvoval celkem 12 prohlídek se zájemci	2.000	zahrnuto v provizi
Geometrický plán	Zaměření garáže a zhotovení geometrického plánu	5.600	5.600
Průkaz energetické náročnosti budovy	Nebyly k dispozici plány budovy, proto musela být nejdříve provedena pasportizace jako podklad pro zhotovení PENB	7.000	7.000
Daň z převodu nemovitosti	Ve znaleckém posudku byla stanovena cena vyšší, než dosažená kupní cena, v roce 2013 platí sazba 4% a daň se vypočítá z ceny odhadní	42.000	42.000
Daň z příjmu	Výpočet základu daně viz. tabulka 4.2. a tabulka 4.3. níže.	20.070	13.335
Konečná cena, kterou získá prodávající		899.222	861.064

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet daně z příjmu fyzických osob při prodeji s využitím realitní kanceláře je uveden v tabulce č. 4.2. Základ daně z příjmu fyzických osob se vypočte jako **příjem – výdaje na dosažení příjmů**.

Tab. 4.2.: Výpočet daně z příjmu při prodeji s využitím realitní kanceláře

Příjem	Cena prodeje	1.000.000 Kč
Výdaje	Nabývací cena	800.000 Kč
	Provize	60.500 Kč
	Advokátní úschova	3.000 Kč
	Geometrický plán	5.600 Kč
	Daň z převodu nemovitostí	42.000 Kč
Základ daně	Příjmy - výdaje	88.900 Kč
Daň	Sazba daně 15 %	13.335 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Výpočet daně z příjmu fyzických osob při prodeji bez využití služeb realitní kanceláře je uveden v tabulce č. 4.3. Základ daně z příjmu fyzických osob se vypočte opět jako **příjem – výdaje na dosažení příjmů**.

Tab. 4.3.: Výpočet daně z příjmu při prodeji bez využití realitní kanceláře

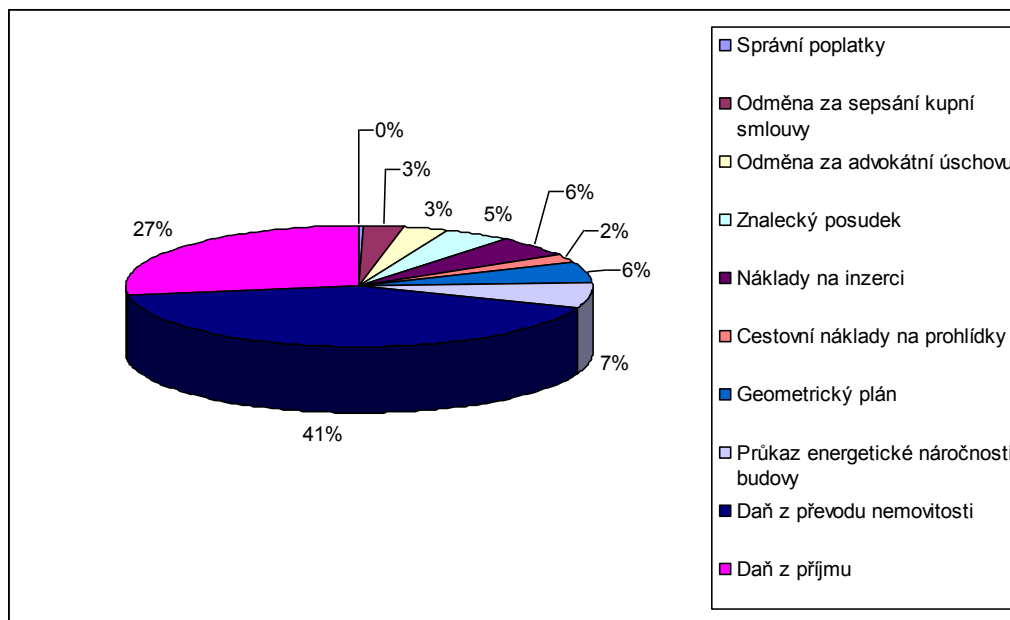
Příjem	Cena prodeje	1.000.000 Kč
Výdaje	Nabývací cena	800.000 Kč
	Správní poplatky	210 Kč
	Kupní smlouva a úschova ceny	6.000 Kč
	Znalecký posudek	4.800 Kč
	Inzerce	5.600 Kč
	Cestovní náklady	2.000 Kč
	Zaměření garáže	5.600 Kč
	Daň z převodu nemovitosti	42.000 Kč
Základ daně	Příjmy - výdaje	133.790 Kč
Daň	Sazba daně 15 %	20.070 Kč

Zdroj: vlastní zpracování

Z tabulky č. 4.1. je zřejmé, že cena, která zůstane prodávajícímu po odpočtu všech nákladů je o **38.158 Kč vyšší** při prodeji bez realitní kanceláře. **Potvrzuje to tedy hypotézu č. 1**, která říká, že „*Prodej nemovitosti prostřednictvím realitní kanceláře je pro prodávajícího finančně nákladnější než prodej bez zprostředkování*“. V této souvislosti je však vhodné poukázat na skutečnost, že průběh prodeje u každé nemovitosti je velmi individuální a modelový případ nedokáže vyčíslit všechny okolnosti ovlivňující prodej. Jedním z nich jsou např. náklady alternativních příležitostí. Jedná se o ušlý zisk, který by majitel mohl dosáhnout, kdyby se místo zařizování prodeje věnoval jiné výdělečné činnosti (např. svému zaměstnání nebo podnikání). Dále je potřeba zohlednit fakt, že jen málo prodávajících má patřičnou odbornost, vzhledem k tomu, že většina lidí prodává nemovitost jedenkrát nebo dvakrát za život. To znamená, že např. chybně nastavená nabídková cena může neúměrně prodloužit dobu prodeje a tím zvýšit náklady na inzerci a prohlídky, zároveň je nutno po tuto dobu o nemovitost pečovat a provádět alespoň základní opravy, pokud zůstane nemovitost např. přes jednu zimu neobývaná, podepisuje se to již zpravidla na jejím stavu. Právní neznalost prodávajícího může také způsobit chyby při formální stránce prodeje a navýšit tím správní poplatky a výdaje na právní servis. Pokud bychom uvažovali situaci, kdy prodávající je z větší dálky a dojezd na prohlídky by mu činil obtíže, vyplatí se jednoznačně svěřit prodej místní realitní kanceláři, která celý prodej zajistí.

Graf č. 4.1. znázorňuje podíly jednotlivých transakčních nákladů na celkových nákladech spojených s prodejem v situaci, kdy není využito služeb zprostředkovatele.

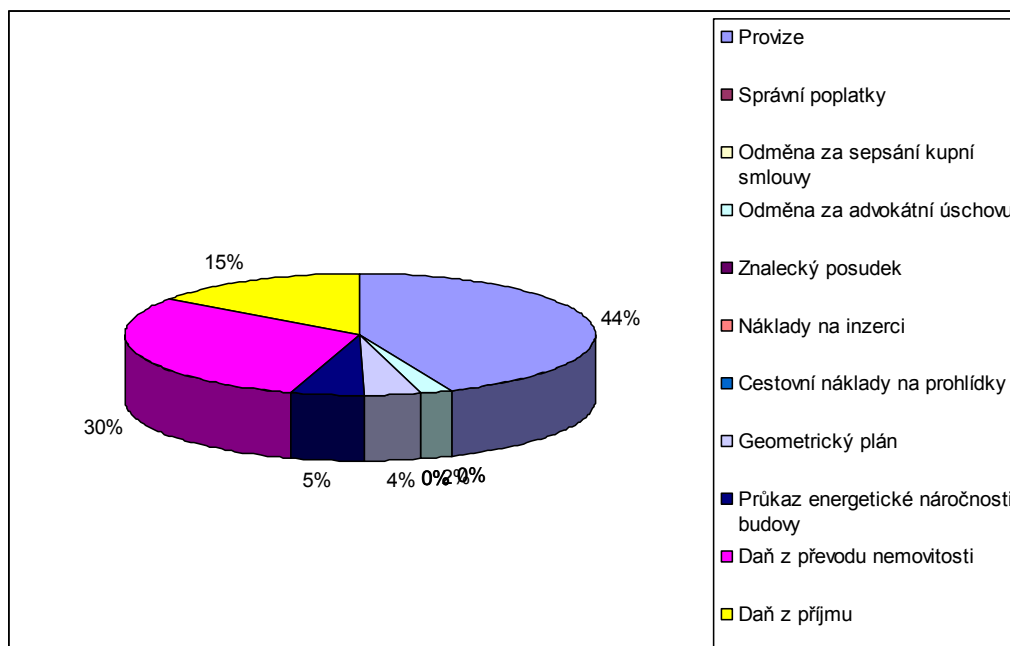
Graf č. 4.1.: Transakční náklady při prodeji bez využití zprostředkovatele



Zdroj: vlastní zpracování

Graf č. 4.2. znázorňuje podíly jednotlivých transakčních nákladů na celkových nákladech spojených s prodejem v situaci, kdy bylo využito služeb zprostředkovatele.

Graf č. 4.2.: Transakční náklady při prodeji s využitím zprostředkovatele



Zdroj: vlastní zpracování

4.2. Porovnání kupních a administrativních cen jako základ pro výpočet daně z převodu nemovitostí

Z grafů č. 4.1. a 4.2. je zřejmé, že po provizi realitní kanceláře, která ale není statickým nákladem a majitel dle svého uvážení nemusí služeb zprostředkovatele využít, je druhým největším nákladem daň z převodu nemovitosti. Této povinnosti se podle platné právní úpravy až na několik zákonem stanovených výjimek prodávající vyhnout nemůže. Při výpočtu daně z převodu nemovitosti hraje zásadní roli výše znaleckého posudku zpracovaného pro tyto účely. Daň z převodu nemovitosti je nákladem, na který bude zaměřena tato podkapitola. V praxi se často setkáváme se situací, kdy ve znaleckém posudku podle oceňovací vyhlášky vychází cena vyšší, než byla skutečná kupní cena, za kterou se nemovitost prodala. Proto bude na tomto místě pomocí analýzy souboru dat o prodaných nemovitostech ověřena hypotéza, která zní: ***„Zjištěná administrativní cena u zkoumaného souboru nemovitostí je vyšší než cena kupní, za kterou byly ve skutečnosti prodány a navyšuje tak transakční náklad, kterým je daň z převodu nemovitostí“.***

Pro ověření hypotézy bude využit soubor nemovitostí, které byly skutečně prodány v rozmezí let 2008 – 2012. Data byla poskytnuta Realitní kanceláří STING a Re/max, z oblasti Olomouckého kraje, okresu Šumperk. Aby byl soubor nemovitostí homogenní a měl vypovídací hodnotu, budou porovnávány nemovitosti stejného typu, konkrétně stavby – rodinné domy a rekreační objekty. V následujících tabulkách je zpracováno porovnání kupních a administrativních cen u vzorku prodaných nemovitostí z každého ze sledovaných roků.

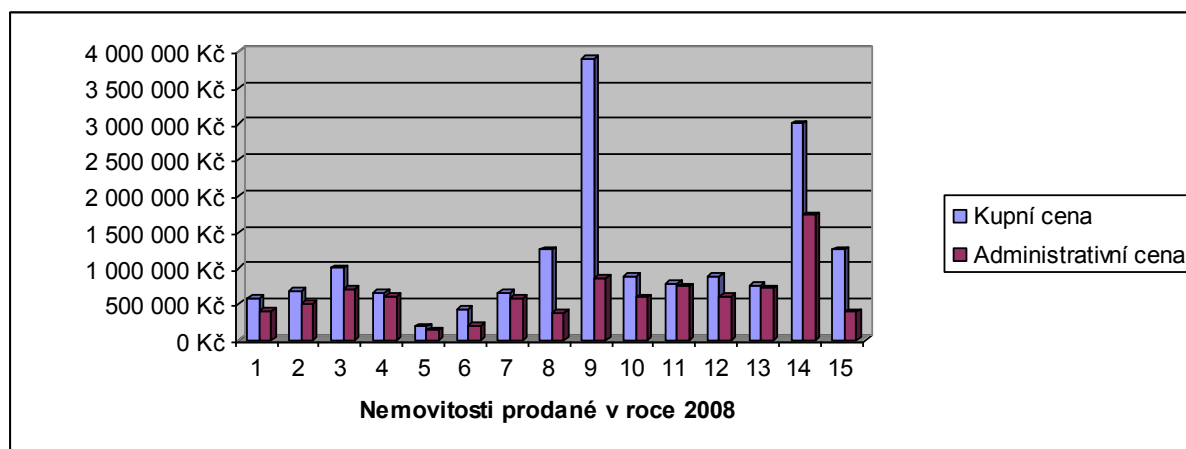
Tab. č. 4.4.: Porovnání kupních a administrativních cen u prodaných nemovitostí v roce 2008

Datum prodeje	Nemovitost	Kupní cena v Kč	Administrativní cena v Kč	Odchylka administrativní ceny od kupní v Kč	Odchylka administrativní ceny od kupní v %
8.1.2008	Klášteřec č.p.6	572 000	409 640	-162 360	-28
4.2.2008	Písařov č.p. 241	690 000	507 890	-182 110	-26
28.2.2008	Václavov č.p. 60	1 000 000	701 910	-298 090	-30
6.3.2008	Hanušovice č.p. 160	650 000	607 300	-42 700	-7
13.3.2008	Obědné č.p. 65	190 000	138 020	-51 980	-27
7.5.2008	Rapotín č.e.13	430 000	199 560	-230 440	-54
20.5.2008	Hynčina č.p. 22	650 000	588 880	-61 120	-9
28.5.2008	Habartice č.p.1	1 250 000	370 870	-879 130	-70
9.6.2008	Šumperk č.p. 440	3 900 000	865 350	-3 034 650	-78
3.7.2008	Obědné č.p.43	880 000	596 750	-283 250	-32
11.8.2008	Úsov č.p.156	790 000	748 070	-41 930	-5
13.8.2008	Bludov č.e.12	890 000	604 200	-285 800	-32
18.8.2008	Klopina č.p. 51	750 000	718 650	-31 350	-4
29.8.2008	Vikýřovice č.p. 239	3 000 000	1 730 550	-1 269 450	-42
17.10.2008	Jakubovice č.p. 11	1 250 000	392 190	-857 810	-69
Průměrná odchylka v %					-34

Zdroj: vlastní zpracování

V roce 2008 ve všech případech převyšovala kupní cena cenu administrativní, daň z převodu nemovitostí byla proto u všech prodejů vypočítána a zaplacená z ceny kupní. Administrativní ceny se pohybovaly hluboko pod hladinou cen kupních, v průměru byly administrativní ceny o 34 % nižší než kupní ceny. Názorně situaci ilustruje graf srovnání kupních a administrativních cen pro rok 2008.

Graf č. 4.3. Porovnání kupních a administrativních cen v roce 2008



Zdroj: vlastní zpracování

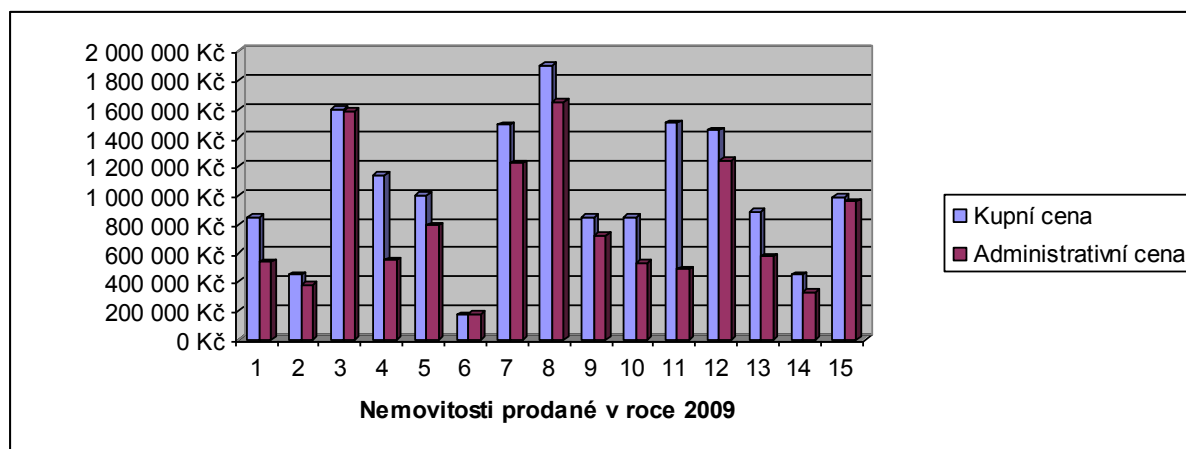
Tab. č. 4.4. Porovnání kupních a administrativních cen u prodaných nemovitostí v roce 2009

Datum prodeje	Nemovitost	Kupní cena v Kč	Administrativní cena v Kč	Odchylka administrativní ceny od kupní v Kč	Odchylka administrativní ceny od kupní v %
20.1.2009	Zborov na Moravě	850 000	538 500	-311 500	-37
23.3.2009	Rudoltice č.e. 9	449 000	375 260	-73 740	-16
10.4.2009	Šumperk č.p. 2346	1 600 000	1 586 040	-13 960	-1
22.4.2009	Hor. Studénky č.p. 39	1 140 000	548 930	-591 070	-52
19.5.2009	Bludov č.p. 375	1 000 000	792 820	-207 180	-21
11.6.2009	Lukavice č.p. 39	170 000	180 400	10 400	6
21.7.2009	Libivá č.p.7	1 490 000	1 221 340	-268 660	-18
28.8.2009	Nový Malín č.p. 49	1 900 000	1 650 030	-249 970	-13
31.8.2009	Police č.p.39	850 000	723 290	-126 710	-15
7.9.2009	Zborov	850 000	532 030	-317 970	-37
16.9.2009	Vikýřovice č.p. 148	1 500 000	487 600	-1 012 400	-67
2.10.2009	Velké Losiny č.p.110	1 450 000	1 238 000	-212 000	-15
16.10.2009	Nový Malín č.p. 24	890 000	576 890	-313 110	-35
13.11.2009	Hrabišín č.p.15	450 000	329 810	-120 190	-27
21.12.2009	Rovensko č.p. 45	990 000	954 304	-35 696	-4
Průměrná odchylka v %					-23

Zdroj: vlastní zpracování

V roce 2009 v naprosté většině případů převýšila kupní cena cenu administrativní a daň tak byla vypočítána a zaplacená z ceny kupní. Cena znaleckého posudku převýšila kupní cenu pouze v jednom případě, kdy se jednalo o vesnické stavení ve velmi špatném technickém stavu. Administrativní ceny se v roce 2009 stále pohybují pod hladinou kupních cen, průměrná odchylka činila - 23 %. Porovnání cen v roce 2009 opět ilustruje graf.

Graf č. 4.4.: Porovnání kupních a administrativních cen v roce 2009



Zdroj: vlastní zpracování

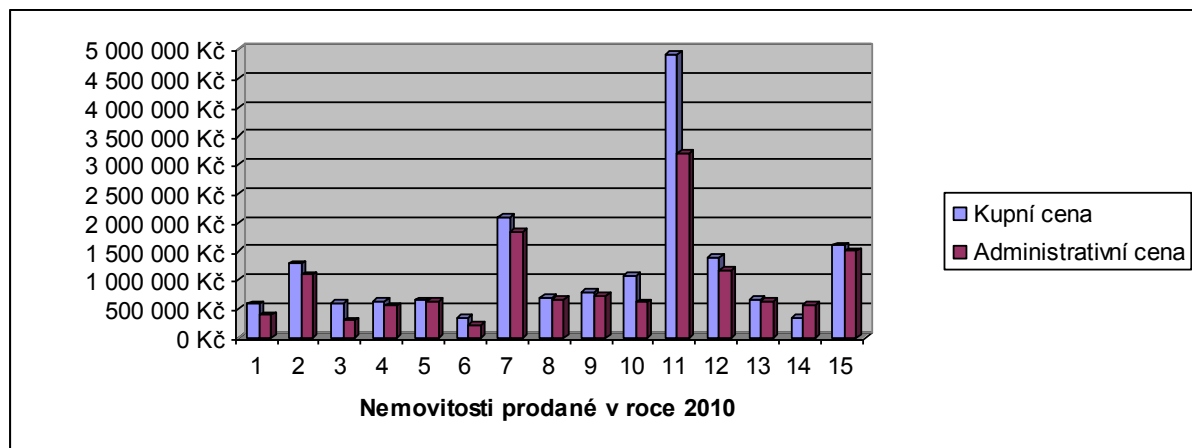
Tab. č. 4.4. Porovnání kupních a administrativních cen u prodaných nemovitostí v roce 2010

Datum prodeje	Nemovitost	Kupní cena v Kč	Administrativní cena v Kč	Odchylka administrativní ceny od kupní v Kč	Odchylka administrativní ceny od kupní v %
16.4.2010	Libina č.p. 43	580 000	394 790	-185 210	-32
3.4.2010	Rapotín č.p. 14	1 280 000	1 090 040	-189 960	-15
16.4.2010	Libina č.p. 734	590 000	294 790	-295 210	-50
18.4.2010	Hanušovice č.p. 51	635 000	554 680	-80 320	-13
4.5.2010	Maršikov č.p. 56	650 000	631 460	-18 540	-3
19.5.2010	Moravičany č.p. 40	350 000	210 540	-139 460	-40
21.7.2010	Bludov č.p. 704	2 090 000	1 824 530	-265 470	-13
28.7.2010	Hoštejn č.p. 38	690 000	672 540	-17 460	-3
13.9.2010	Obědné č.p. 10	780 000	724 480	-55 520	-7
22.9.2010	Ostruná č.e.43	1 080 000	614 660	-465 340	-43
5.10.2010	Ostružná č.e.130	4 900 000	3 200 360	-1 699 640	-35
5.10.2010	Bludov č.p. 631	1 380 000	1 160 680	-219 320	-16
12.10.2010	Bušín č.p. 56	670 000	630 120	-39 880	-6
20.10.2010	Libina č.p. 295	350 000	557 900	207 900	59
21.10.2010	Postřelmov č.p. 35	1 600 000	1 500 500	-99 500	-6
Průměrná odchylka v %					-15

Zdroj: vlastní zpracování

V roce 2010 opět administrativní ceny převýšily ceny kupní, vyšší administrativní cena byla dosažena pouze v jednom případě. Jednalo se o případ vesnického stavení s velkým obestavěným prostorem, které však díky lokalitě a technickému stavu bylo obtížně prodejné. Z níže uvedeného grafu je možné vyčíst, že oproti roku 2008 a 2009, kdy se administrativní ceny pohybovaly hluboko pod úrovní kupních cen, se začínají obě hladiny vyrovnávat. Hladina administrativních cen je stále pod úrovní tržních cen, průměrná odchylka činí - 15 %.

Graf č. 4.4.: Porovnání kupních a administrativních cen v roce 2010



Zdroj: vlastní zpracování

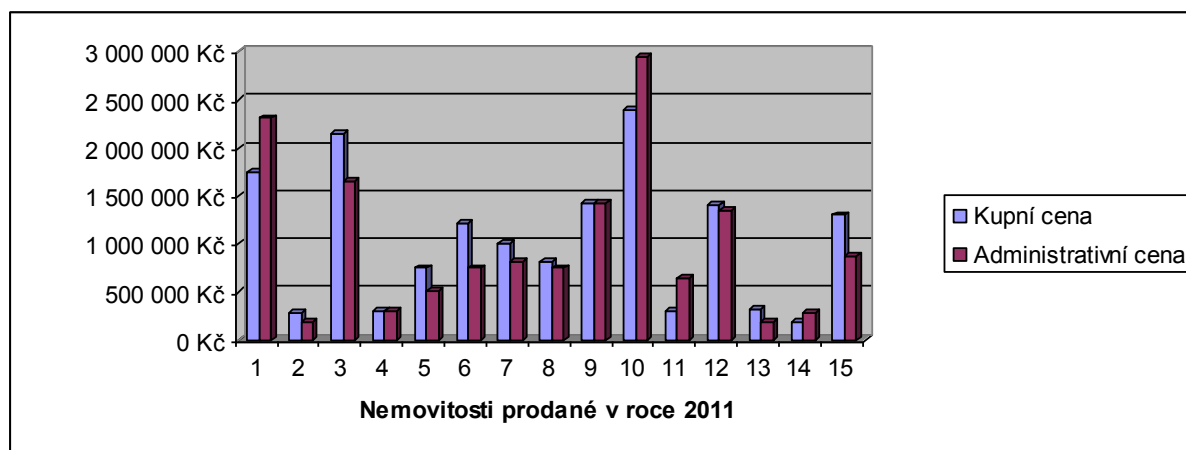
Tab. č. 4.4. Porovnání kupních a administrativních cen u prodaných nemovitostí v roce 2011

Datum prodeje	Nemovitost	Kupní cena v Kč	Administrativní cena v Kč	Odchylka administrativní ceny od kupní v Kč	Odchylka administrativní ceny od kupní v %
11.2.2011	Šumperk č.p. 2575	1 750 000	2 310 500	560 500	32
28.1.2011	Jedlí č.p. 187	280 000	190 420	-89 580	-32
18.3.2011	Loštice č.p.644	2 150 000	1 652 970	-497 030	-23
28.3.2011	Křižanov u Zábř. č.e.15	305 000	297 470	-7 530	-2
11.6.2011	Pivonín č.e. 50	750 000	508 560	-241 440	-32
25.6.2011	Chrastice č.e. 69	1 210 000	751 310	-458 690	-38
18.7.2011	Leština č.p. 80	1 010 000	814 060	-195 940	-19
18.7.2011	Mostkov č.e. 23	810 000	747 080	-62 920	-8
27.7.2011	Bludov č.p. 180	1 430 000	1 423 240	-6 760	0
4.10.2011	Bohutín č.p. 148	2 400 000	2 948 480	548 480	23
6.10.2011	Moravský Beroun č.p.320	299 000	638 040	339 040	113
18.10.2011	Šumperk č.p. 2526	1 400 000	1 344 290	-55 710	-4
2.12.2011	Nová Seninka č.p. 53	320 000	194 180	-125 820	-39
15.12.2011	Dlouhomilov č.p. 107	190 000	278 450	88 450	47
20.12.2011	Nový Malín č.p. 49	1 300 000	869 170	-430 830	-33
Průměrná odchylka v %					-1

Zdroj: vlastní zpracování

V roce 2011 byla u jedenácti sledovaných nemovitostí dosažena vyšší cena kupní. U zbývajících čtyř nemovitostí, které jsou v tabulce vyznačeny žlutě, byla dosažena vyšší cena administrativní. Jednalo se buď o nemovitosti o velkém obestavěném prostoru nebo o nemovitosti ve špatném technickém stavu v lokalitách, kde tržní nabídka převyšuje poptávku a realizované prodejní ceny jsou díky tomu nízké. Z provedených výpočtů průměrné odchylky administrativních cen od kupních, která činí 1 %, lze usoudit, že v roce 2011 administrativní ceny odrážely situaci na trhu a víceméně kopírovaly ceny kupní. Pokud bychom však posuzovali jednotlivé případy odděleně, dojdeme k závěru, že mnohdy tomu tak bylo na úkor daňového poplatníka, který zaplatil vyšší daň, než v případě, že by za základ daně byla považována cena kupní. Situaci popisuje graf na následující straně.

Graf č. 4.5.: Porovnání kupních a administrativních cen v roce 2011



Zdroj: vlastní zpracování

Vývoj kupních a administrativních cen v posledním sledovaném roce, kterým byl rok 2012 zobrazuje tabulka č. 4.4. a graf č. 4.6. na následující straně.

Tab. č. 4.4. Porovnání kupních a administrativních cen u prodaných nemovitostí v roce 2012

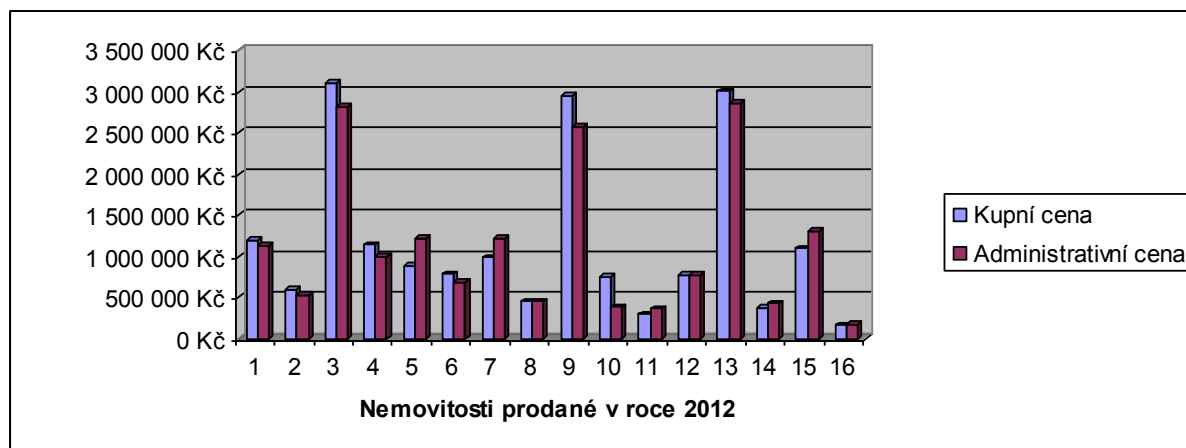
Datum prodeje	Nemovitost	Kupní cena v Kč	Administrativní cena v Kč	Odchylka administrativní ceny od kupní v Kč	Odchylka administrativní ceny od kupní v %
24.2.2012	Moravičany č.p. 182	1 198 000	1 125 730	-72 270	-6
15.3.2012	Libina č.e.40	600 000	537 740	-62 260	-10
2.4.2012	Mohelnice č.p. 951	3 100 000	2 812 530	-287 470	-9
11.4.2012	Crhov č.p. 59	1 140 000	996 960	-143 040	-13
19.4.2012	Šumperk č.p. 2246	890 000	1 221 160	331 160	37
2.5.2012	Bílá Lhota č.p. 44	790 000	690 700	-99 300	-13
23.5.2012	Ruda nad Moravou 42	990 000	1 222 720	232 720	24
25.6.2012	Rohle č.p. 125	450 000	455 120	-5 120	-1
10.7.2012	Moravičany č. p. 311	2 950 000	2 567 710	-382 290	-13
1.8.2012	Palonín č.p. 100	750 000	385 150	-364 850	-49
31.8.2012	Dětřichov u M. Třeb. č.p.4	300 000	369 190	69 190	23
21.9.2012	Líšnice č.p. 6	770 000	776 270	6 270	1
23.9.2012	Nový Malín č.p. 693	3 000 000	2 860 440	-139 560	-5
7.12.2012	Bludov č.p. 150	380 000	435 650	55 650	15
21.12.2012	Nový Malín č.p. 191	1 100 000	1 308 740	208 740	19
21.12.2012	Kopřivná č.p.60	170 000	180 930	10 930	6
Průměrná odchylka v %					1

Zdroj: vlastní zpracování

V roce 2012 došlo k zásadnímu obratu v poměru administrativních a kupních cen. Ze souboru patnácti sledovaných nemovitostí byla u osmi nemovitostí dosažena vyšší cena administrativní. Pro větší část daňových poplatníků to znamená, že zaplatili daň z převodu

nemovitostí z vyšší ceny, než byla skutečná tržní cena, kterou za nemovitost získali. K této situaci stejně jako v předešlých letech došlo hlavně u nemovitostí ve špatné stavu nebo rozsáhlejším obestavěném prostoru. Pokud situaci zhodnotíme komplexně, dojdeme k závěru, že v průměru administrativní ceny opět kopírovaly ceny kupní, průměrně byly administrativní ceny vyšší od 1 % než ceny kupní. Situaci dokresluje následující graf.

Graf č. 4.6. Porovnání kupních a administrativních cen v roce 2012



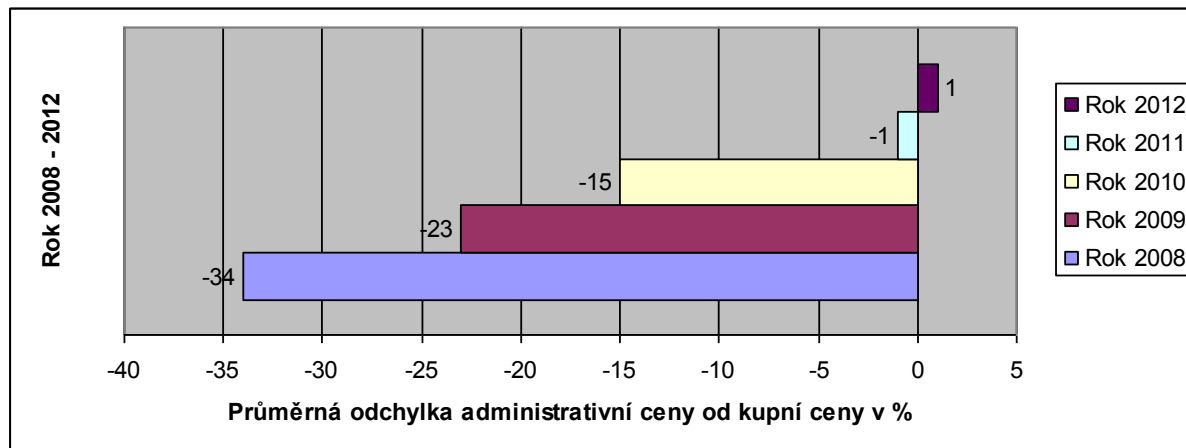
Zdroj: vlastní zpracování

4.3. Doporučení pro oceňovací praxi

Vývoj průměrných odchylek administrativních cen od kupních za sledované roky 2008 – 2012 zobrazuje graf č. 4.7. Zatímco v roce 2008 se dosažené administrativní ceny pohybovaly hluboko pod úrovní kupních cen (odchylka -34 %), v následujících letech se projevila stoupající tendence, v roce 2009 činila odchylka cen -23 %, v roce 2010 došlo k dalšímu snížení rozdílu (odchylka – 15 %), v roce 2011 došlo téměř k vyrovnání (odchylka -1 %), v roce 2012 pak administrativní ceny průměrně lehce převýšily ceny kupní (odchylka 1 %). Pokud budeme celou situaci posuzovat z pohledu výkonu státní správy a snahy o maximalizaci daňových příjmů, lze konstatovat, že předpisy pro administrativní oceňování byly původně nastaveny příliš benevolentně a administrativní ceny nevystihovaly skutečnost. Vzhledem k tomu, že daň z převodu nemovitosti je podle platných právních předpisů vybírána z ceny vyšší, nebyl tímto nikterak snížen daňový výnos. Naopak v roce 2012 již administrativní ceny u větší části zkoumaného souboru nemovitostí převýšily ceny kupní. Stát

tedy získal z daní díky příznivě nastavené legislativě vyšší objem finančních prostředků, než jaký by získal při výpočtu daně ze skutečných tržních cen.

Graf č. 4.7.: Vývoj průměrných odchylek administrativních cen od kupních cen v %



Zdroj: vlastní zpracování

Hypotéza pro tuto část práce zněla: „*Zjištěná administrativní cena u zkoumaného souboru nemovitostí je vyšší než cena kupní, za kterou byly ve skutečnosti prodány a navyšuje tak transakční náklad, kterým je daň z převodu nemovitostí*“. Zda se výše uvedené tvrzení během zkoumaného období potvrdilo zachycuje tabulka č. 4.5.

Tab. č. 4.5.: Potvrzení hypotézy ve zkoumaných letech 2008 - 2012

Rok	Průměrná odchylka cen administrativních od cen kupních	Potvrzení hypotézy
2008	Ceny administrativní byly o 34 % nižší než ceny kupní	Nepotvrzena
2009	Ceny administrativní byly o 23 % nižší než ceny kupní	Nepotvrzena
2010	Ceny administrativní byly o 15 % nižší než ceny kupní	Nepotvrzena
2011	Ceny administrativní byly o 1 % nižší než ceny kupní	Nepotvrzena
2012	Ceny administrativní byly o 1 % vyšší než ceny kupní	Potvrzena

Zdroj: vlastní zpracování

Výsledky provedeného výzkumu ukazují snahu o postupnou úpravu legislativy tak, aby administrativní ceny více odrážely realitu na trhu. Na konci sledovaného období se však projevila tendence administrativních cen převýšit ceny kupní což je příznivé pro státní pokladnu, méně už pro daňové poplatníky. Tento jev lze přičítat dvěma protichůdným vlivům.

Tržní ceny nemovitostí zaznamenaly v ČR od roku 2008 výrazný pokles, v některých lokalitách s vysokou nezaměstnaností, zhoršenou dopravní dostupností nebo problémovým složením obyvatelstva došlo k propadu až o 30 %. Už samotným tímto vývojem došlo k přiblížení tržních cen k cenám administrativním.

Druhým jevem, který naopak ovlivňuje vývoj administrativních cen, je postupná úprava legislativy pro oceňování. Oceňovací vyhláška je pravidelně každý rok aktualizována, dochází zde k úpravám jednotkových cen a koeficientů, které ovlivňují výslednou zjištěnou cenu nemovitosti. K prvnímu zásadnímu zásahu do struktury vyhlášky došlo v novele č. 456/2008 s účinností od 1.1.2009. Rodinné domy, rekreační chalupy a rekreační domky, jejichž obestavěný prostor je menší než 1.100 m³ byly přeřazeny z § 5 do nového samostatného § 26a, čímž došlo ke změně metodiky při oceňování těchto staveb. Zatímco pro nemovitosti v § 5 se používá nákladový způsob oceňování, při kterém se počet m³ obestavěného prostoru vynásobí základní cenou upravenou příslušnými koeficienty a sníží o opotřebení, nemovitosti spadající do § 26a jsou oceňovány porovnávacím způsobem. Porovnávací způsob využívá ke stanovení ceny index trhu, index polohy a index konstrukce a vybavení, kdy je nemovitost zařazena podle tabulek do jednotlivých kvalitativních pásem, které zohledňují situaci na trhu, polohu nemovitosti v obci, dopravní dostupnost, složení obyvatelstva v okolí, konstrukce nacházející se v nemovitosti a další znaky, které ovlivňují cenu. Porovnávací metoda neumožňuje snížit výslednou cenu nemovitosti o opotřebení. Většina běžných rodinných domů a rekreačních chalup spadá velikostí obestavěného prostoru do § 26a, proto se výše uvedená úprava vyhlášky promítla i v dosahovaných administrativních cenách. Vyhláškou č. 364/2010 s účinností od 1.1. 2011 byl do porovnávacího způsobu výpočtu ceny zaveden místo pojmu „základní cena“ pojem „indexovaná průměrná cena“. Indexovaná průměrná cena je stanovena v přílohách vyhlášky podle druhu stavby a jednotlivých lokalit. Tato cena je každoročně aktualizována dle aktuálního vývoje cen nemovitostí na trhu.

Pokud by se do budoucna v administrativním oceňování dále projevovala tendence k vyšším cenám, než jsou skutečně dosahovány na trhu, bylo by vhodné upravit legislativu tak, aby nedocházelo k nadměrnému zatěžování daňových poplatníků. V tuto chvíli se nabízí dva návrhy změn.

První variantou je úprava vyhlášky. U nemovitostí oceňovaných porovnávacím způsobem by bylo vhodné upravit indexované průměrné ceny, případně rozpětí hodnot kvalitativních pásem u posuzovaných znaků u jednotlivých indexů tak, aby výsledek skutečně

odrážel realitu na trhu. Druhou možností je, umožnit oceňování staveb o obestavěném prostoru do 1.100 m³ nákladovým způsobem.

Druhou variantou je přijetí nového zákona o dani z nabytí nemovitých věcí. Navrhovaný zákon obsahuje novou koncepci úpravy základu daně, resp. nabývací hodnoty, od níž se základ daně odvozuje, při nabytí běžně převáděných nemovitých věcí, k nimž patří zejména rodinné domy, stavby pro rodinnou rekreaci, garáže, pozemky tvořící s těmito stavbami jeden funkční celek, popř. pozemky, jejich součástí jsou tyto stavby, dále bytové a garážové jednotky, jakož i nemovité věci, které tvoří příslušenství k výše uvedeným nemovitým věcem, ale i pozemky bez trvalého porostu, na nichž není zřízena stavba a k nimž nebylo zřízeno právo stavby.

Pro účely určení nabývací hodnoty nebude sjednaná cena porovnávána se zjištěnou cenou podle oceňovacích předpisů, ale se srovnávací cenou, jež bude primárně odvozena od tzv. administrativní ceny. Tato cena vychází z cen obdobných nemovitých věcí v místě, ve kterém se nachází nemovitá věc, jejich porovnáním podle klíčových znaků, a ve srovnatelném časovém období. Postup stanovení administrativní ceny stanoví Ministerstvo financí vyhláškou. Poplatník zjistí výši administrativní ceny pomocí daňové kalkulačky zveřejněné na webových stránkách Ministerstva financí, popřípadě Generálního finančního ředitelství, a to na základě zadání základních technických parametrů o nabývané nemovité věci. Současně poplatníkovi poskytuje možnost volby, aby pro určení srovnávací ceny jím nabývané nemovité věci použil buďto uvedenou administrativní cenu nebo zjištěnou cenu, v tomto případě bude povinen předložit znalecký posudek. Administrativní cena bude využívána u běžně převáděných nemovitých věcí, nikoliv u jiných, např. atypických staveb, komerčních budov, budov hotelů, budov nebo hal pro obchod, průmysl, zemědělství, dopravu apod. V takových případech se bude porovnávat sjednaná cena se srovnávací cenou odvozenou od zjištěné ceny, pro jejíž určení je nezbytné vycházet ze znaleckého posudku podle oceňovacích předpisů.³⁷

³⁷ Ministerstvo financí ČR Informační materiál: Nová právní úprava daně z nabytí nemovitých věcí [online]. mfcz.cz [6. 4. 2013]. Dostupné z: http://www.mfcz.cz/cps/rde/xbcr/mfcz/DNNV_Novy_informacni_material_updated_ke_dni_07.12._2012.pdf

5. ZÁVĚR

Tématem diplomové práce byly náklady na transakce vznikající při převodech nemovitostí v České republice. Cílem práce bylo provést analýzu těchto nákladů na praktickém příkladě. Diplomová práce byla rozčleněna do pěti kapitol, z nichž první je úvod a poslední závěr. Druhá kapitola byla věnována legislativní úpravě zvolené problematiky a popisuje aspekty držby nemovitostí v ČR. V jednotlivých podkapitolách bylo přiblíženo vlastnické právo včetně základních změn, které připravuje nový občanský zákoník, katastr nemovitostí, který zajišťuje evidenci nemovitostí v ČR, dále zde byla podrobně rozvedena daňová problematika a uvedeny všechny daně, které se týkají nemovitostí. Poslední část druhé kapitoly přiblížila metody oceňování nemovitostí a zaměřila se na administrativní oceňování, na které navazuje praktická část diplomové práce.

Ve třetí kapitole byly podrobně rozebrány jednotlivé transakční náklady, které mohou vznikat při převodech nemovitostí. Jsou jimi zejména správní poplatky, odměna za sepsání smlouvy, odměna za úschovu kupní ceny, provize realitní kanceláři, náklady na inzerci, znalecký posudek nebo tržní odhad, případně geometrický plán, daň z převodu nemovitosti a daň z příjmu, nově pak náklad na zhotovení průkazu energetické náročnosti budovy. Některé z nákladů jsou statické, to znamená, že je účastníci transakce musí nést vždy, protože jsou dány zákonem, ostatní náklady vznikají podle charakteru nemovitosti, složitosti transakce, právních problémů při převodu nemovitosti. Některé úkony mohou účastníci transakce podle svého uvážení svěřit odborníkům, v některých případech si je prodávající nebo kupující zajišťují vlastními silami.

Čtvrtá kapitola byla zaměřena na praktickou analýzu transakčních nákladů při převodu nemovitosti. Byl zde uveden konkrétní případ prodeje rodinného domu a náklady na transakce byly uvedeny ve dvou variantách. V prvním případě probíhal prodej bez zprostředkovatele, to znamená, že prodávající si veškeré úkony spojené s prodejem zajišťoval sám, pouze některé z nich svěřil odborníkům. V druhém případě vstupuje do procesu prodeje zprostředkovatel, kterým je realitní kancelář, která většinu služeb spojených s převodem zajišťuje v rámci své provize. Na příkladu jsou vyčísleny jednotlivé položky nákladů a ověřována **hypotéza č. 1**, která zněla: *„Prodej nemovitosti prostřednictvím realitní kanceláře je pro prodávajícího finančně nákladnější než prodej bez zprostředkování“*. Výsledkem praktického příkladu byla zvolená hypotéza **potvrzena**.

Další podkapitola byla věnována analýze vybraného transakčního nákladu, kterým je daň z převodu nemovitosti. Daň z převodu nemovitosti je vypočítána z ceny kupní nebo

z ceny administrativní, vždy se bere za základ daně cena, která je vyšší. Za účelem zjištění ceny administrativní se pořizuje znalecký posudek. V rámci diplomové práce byla provedena analýza kupních a administrativních cen u vybraných skutečně realizovaných prodejů rodinných domů a rekreačních objektů v letech 2008 – 2012. Ceny kupní byly porovnány s cenami administrativními za účelem potvrzení **hypotézy č. 2**, která zněla: *„Zjištěná administrativní cena u zkoumaného souboru nemovitostí je vyšší než cena kupní, za kterou byly ve skutečnosti prodány a navyšuje tak transakční náklad, kterým je daň z převodu nemovitostí“*. Tato hypotéza **byla potvrzena pouze pro rok 2012**, v ostatních sledovaných letech k jejímu potvrzení nedošlo.

Z výše uvedených skutečností byly vyvozeny návrhy a doporučení pro oceňovací praxi. Jedná se o dvě varianty, z nichž první doporučuje úpravu oceňovací vyhlášky tak, aby výsledky znaleckých posudků respektovaly skutečné tržní ceny nemovitostí, druhá varianta připouští přijetí nového zákona o „dani z nabytí nemovitých věcí“, který připravuje změnu v metodice výpočtu daně a zjednodušení administrativních postupů spojených s podáním daňového přiznání, při kterém už nebude vyžadováno pořizování znaleckého posudku.

Cíl práce, kterým bylo provést analýzu transakčních nákladů u vybraného souboru nemovitostí a ověřit stanovené hypotézy, byl splněn. První hypotéza, která se týkala prodeje nemovitosti za účasti zprostředkovatele byla potvrzena, druhá hypotéza jejíž předmětem byla výše daně z převodu nemovitostí, byla potvrzena částečně, a to v jednom ze sledovaných období.

SEZNAM POUŽITÉ LITERATURY

Knížní publikace

- [1] BRADÁČ, Albert. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, s.r.o., 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0
- [2] BRADÁČ, Albert.; FIALA, Josef., *Nemovitosti. Oceňování a právní vztahy*. 3. vyd. Praha: Linde Praha a. s., 2004. 743 s. ISBN 80-7201-441-2.
- [3] Dušek, David. *Základy oceňování nemovitostí*. 3. vyd. Praha: Nakladatelství Oeconomica, 2010. 143 s. ISBN 978-80-245-1639-4
- [4] Hálek, Vítězslav. *Oceňování majetku v praxi*. Bratislava: DonauMedia, s.r.o., 2009. 247 s. ISBN 978-80-89364-07-7.
- [5] KUBA, B.; OLIVOVÁ, K., *Katastr nemovitostí České republiky*. 8. vyd. Praha: Linde Praha, a. s., 2004. 440 s. ISBN 80-7201-468-4.

Zákony a vyhlášky

- [1] Ústavní zákon č. 2/1993 Sb. (Listina základních práv a svobod), ve znění pozdějších předpisů
- [2] Zákon č. 40/1964 Sb., občanský zákoník, ve znění pozdějších předpisů.
- [3] Zákon č. 89/2012 Sb., občanský zákoník (nový)
- [4] Zákon č. 72/1994 Sb. o vlastnictví bytů, ve znění pozdějších předpisů
- [5] Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku), ve znění pozdějších předpisů.
- [6] Vyhláška č. 3/2008 Sb., o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů, (oceňovací vyhláška), ve znění pozdějších předpisů.
- [7] Zákon č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.
- [8] Zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů
- [9] Zákon č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty ve znění pozdějších předpisů
- [10] Zákon č. 21/2006 Sb. o ověřování shody opisu nebo kopie s listinou a o ověřování pravosti podpisu (zákon o ověřování), ve znění pozdějších předpisů
- [11] Zákon č. 318/2012 Sb., kterým se mění zákon č. 406/2000 Sb., o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů

Elektronické monografie a ostatní

- [1] PEKÁREK, Milan, PÍCHOVÁ, Ivana., *Pozemkové právo*, Masarykova univerzita, 2003
- [2] SLAVATA, David, MAREČKOVÁ, Eva. *Oceňování majetku B*. Ostrava: VŠB – Technická univerzita Ostrava, Fakulta ekonomická, 2008
- [3] ZAPLETALOVÁ, Tereza. *Tržní a administrativní ocenění nemovitého majetku*. Ostrava, 2011. Diplomová práce. Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava, Fakulta ekonomická, Katedra veřejné ekonomiky

Odborná periodika

- [1] KUBA, Bohumil: *Zásady katastru nemovitostí a jejich aplikace v praxi*. Právo a Podnikání, 2000, číslo 9.

Internetové zdroje

- [1] Idnes.cz Právo: Přechodná ustanovení nového občanského zákoníku [on-line]. IDNES [cit. 2013-03-25]. Dostupné z: http://finance.idnes.cz/prechodna-ustanoveni-noveho-obcanskeho-zakoniku-fbh-pravo.aspx?c=A120731_124005_pravo_vr
- [2] Ministerstvo financí ČR Informační materiál: Nová právní úprava daně z nabytí nemovitých věcí [on-line]. mfcz.cz [cit. 2013-04-06]. Dostupné z: http://www.mfcz.cz/cps/rde/xbcr/mfcz/DNNV_Novy_informacni_material_updated_ke_dni_07.12._2012.pdf
- [3] Mesec.cz: Daň z převodu nemovitostí [on-line]. mesec.cz [cit. 2013-04-06]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/dane/dan-z-nemovitosti/pruvodce/>
- [4] Hypoindex.cz. Katastr nemovitostí: Kolik a za co zaplatíte? [online]. Hypoindex.cz [cit. 2013-03-31]. Dostupné z: <http://www.hypoindex.cz/katastr-nemovitosti-kolik-a-za-co-zaplatite/>
- [5] Hospodářská komora České republiky [on-line]. Ověřování listin a podpisů (vidimace a legalizace) [cit. 2013-03-31]. Dostupné z: <http://www.komora.cz/pomahame-vasemu-podnikani/czechpoint-6/overovani-listin-a-podpisu/overovani-listin-a-podpisu-vidimace-a-legalizace.aspx>
- [6] Notářská komora České republiky [on-line]. Notářská úschova. [cit. 2013-03-24]. Dostupné na World Wide Web: <http://www.nkcr.cz/index.php?page=notarskeuschovy>
- [7] Mesec.cz. Průkaz energetické náročnosti budovy: K čemu vám je a kolik bude stát? [on-line]. Měsíc.cz [2013-03-31]. Dostupné z: <http://www.mesec.cz/clanky/prukaz-energeticke-narocnosti-budovy-k-cemu-vam-je-a-kolik-bude-stat/>

SEZNAM ZKRATEK

CU – cena upravená za m³ obestavěného prostoru

CV – je cena zjištěná výnosovým způsobem

ČR – Česká republika

I – index cenového porovnání

I_p – index polohy

IPC – indexovaná průměrná cena

I_T – index trhu

I_v – index konstrukce a vybavení

K₁ - koeficient přepočtu základní ceny podle druhu konstrukce

K₂ - koeficient přepočtu základní ceny podle velikosti průměrné zastavěné plochy podlaží v objektu

K₃ - koeficient přepočtu základní ceny podle průměrné výšky podlaží v objektu

K₄ - koeficient vybavení stavby

K₅ - koeficient polohy

K_i - koeficient změny ceny stavby

KN – katastr nemovitostí

K_p - koeficient prodejnosti

N – roční nájemné upravené podle vyhlášky

NOZ – nový občanský zákoník

OP - obestavěný prostor

p – míra kapitalizace v procentech

P_i - hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy

PZP- průměrná zastavěná plocha v m²

RK – realitní kancelář

T_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu

VC - výsledná cena

V_i – hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení

ZC - základní cena

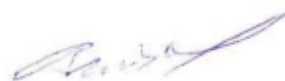
ZCU - základní cena upravená

Prohlášení o využití výsledků diplomové práce

Prohlašuji, že

- jsem byla seznámena s tím, že na mou diplomovou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB - TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, diplomovou práci užít (§ 35 odst.3);
- souhlasím s tím, že diplomová práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího diplomové práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o diplomové práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, diplomovou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 26. 4. 2013



Bc. Lenka Buřičová, DiS.